

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„KIRCHLESÄCKER 2018“

IN MITTELFISCHACH

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	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1 Regionalplanung	7
B.5.1.1 Regionalplan	7
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.4 Artenschutz	11
B.7.5 Gewässerschutz	11
B.7.6 Denkmalschutz	11
B.7.7 Immissionsschutz	11
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.9 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.10.3 Nebenanlagen	15
B.10.4 Bauweise	15
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.10.6 Zahl der Wohnungen	15
B.10.7 Sichtfelder	15
B.10.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.10.9 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
B.10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
B.10.11 Grünflächen	16
B.10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
B.10.13 Pflanzgebote	16

B.11. Örtliche Bauvorschriften	16
B.11.1 Äußere Gestaltung	16
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.11.3 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.11.5 Stellplätze	17
B.12. Verkehr	17
B.13. Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL	18
P Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O Örtliche Bauvorschriften	23
H Hinweise und Empfehlungen	24
VERFAHRENSVERMERKE	27
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2500	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Luftbild, 1:3.000	10

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 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
- 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

Entlang der Kreisstraße 2627 ist von Oberfischach nach Mittelfischach der Bau eines Radweges geplant. Die Trasse des neuen Radweges verläuft in der Ortslage von Mittelfischach innerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne „Kirchlesäcker, 1. Änderung und Erweiterung“ und „Kirchlesäcker II“ auf als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereichen. Daher wird eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich. Darüber hinaus soll im südlichen Bereich des Geltungsbereiches innerhalb einer privaten Grünfläche ein zusätzliches Baufenster als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Alle anderen bisher bestehenden rechtlichen Festsetzungen werden nahezu unverändert, aber vereinheitlicht übernommen, da die beiden Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kirchlesäcker 2018“ zusammengefasst werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich der beiden in Kraft getretenen Bebauungspläne 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

Abweichend von der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll die Trasse des geplanten Radweges parallel der Kreisstraße dargestellt werden und ein weiteres Baufeld innerhalb des Dorfgebietes (MD) ausgewiesen werden. Im restlichen Geltungsbereich bleibt die städtebauliche Konzeption unverändert.

B.3. Geltungsbereich

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

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, 1:2500

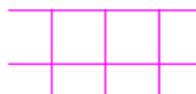
B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit seinem südlichen Teil in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Der nördliche Teilbereich ist nicht verzeichnet. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Der Plansatz 3.2.6.1 (Ziel) hierzu lautet:

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Das an das Vorbehaltsgebiet für Erholung angrenzende Allgemeine Wohngebiet wurde mit dem Bebauungsplan „Kirchlesäcker II“ bereits am 01.04.2016 rechtsgültig. Von der rechtsverbindlichen Planung geht keine stärkere Beeinträchtigung der Erholungsfunktion aus. Die angrenzenden Flächen des Vorbehaltsgebietes für Erholung bestehen ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wegebeziehungen für Wanderer und Fußgänger bleiben bestehen und werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Um eine landschaftliche Einbindung zu erhalten, wurde eine adäquate Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

Andere regional bedeutsame Flächen sind durch die Planung nicht tangiert.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das südliche Plangebiet als Wohnbaufläche und der nordwestliche Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan „Kirchlesäcker II“ (nordwestliche Bereich des jetzigen Plangebietes) bei der Genehmigung des Flächennutzungsplanes noch nicht in Kraft getreten war, ist diese Fläche noch als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Teilbereich des Geltungsbereiches welcher östlich der Talstraße/K2627 liegt ist als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Teilbereiche westlich der Talstraße/K2627 welche bereits jetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind, im Flächennutzungsplan aber noch als Wohngebiet dargestellt sind, müssen im Parallelverfahren im Flächennutzungsplan noch angepasst werden. Der Bebauungsplan ist somit weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- „Kirchlesäcker, 1. Änderung und Erweiterung“, Inkrafttreten 24.03.2011
- „Kirchlesäcker II“, Inkrafttreten 01.04.2016

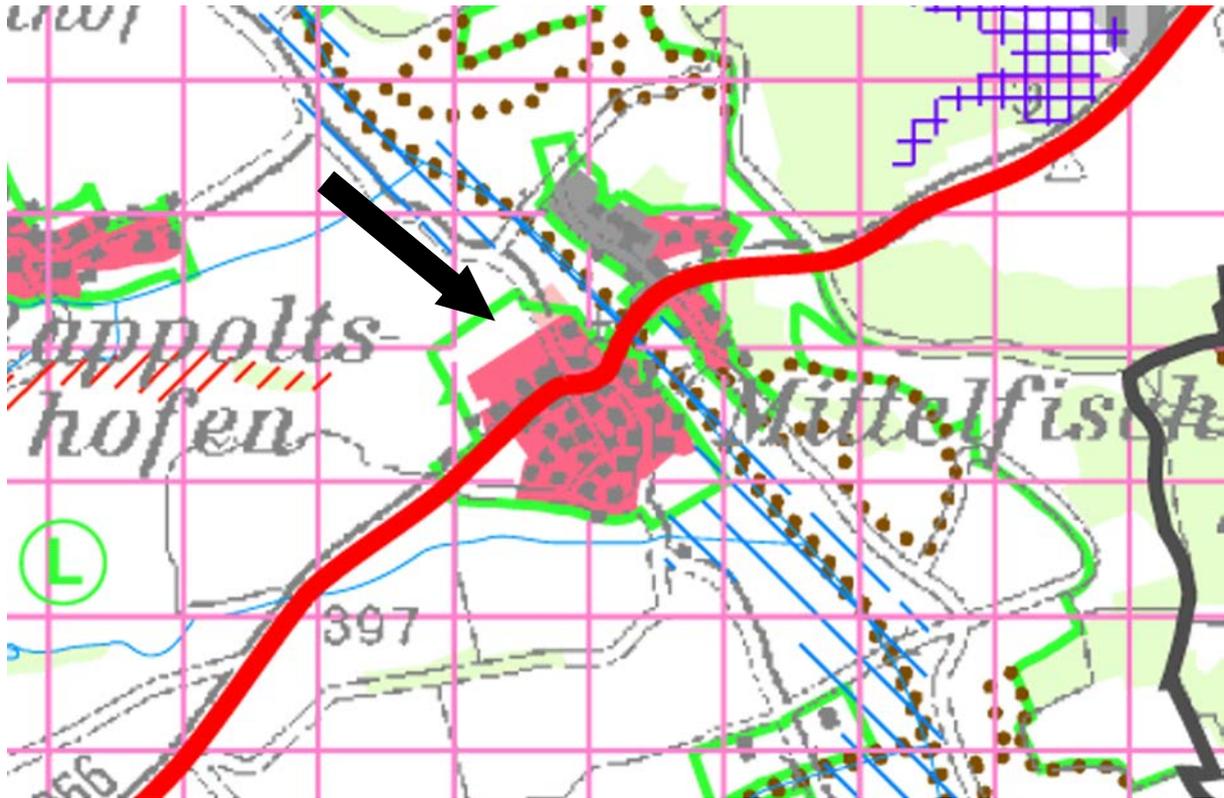


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

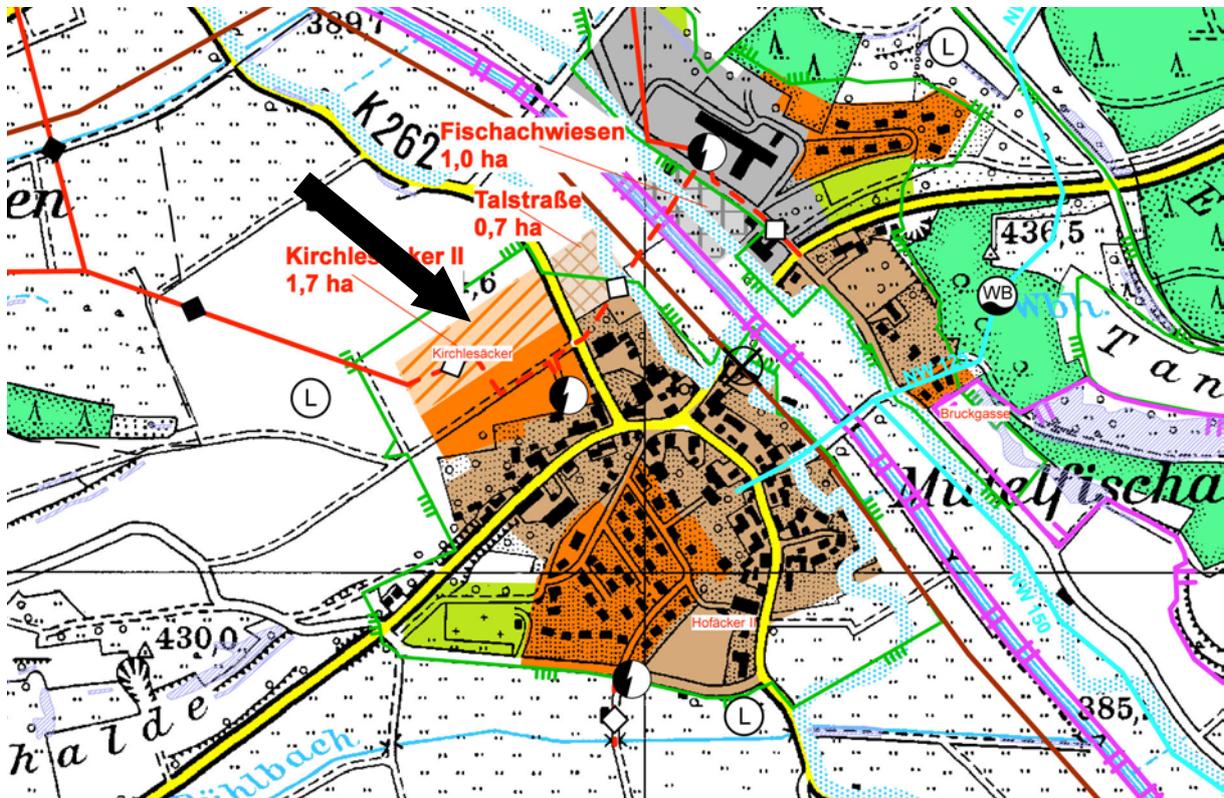


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

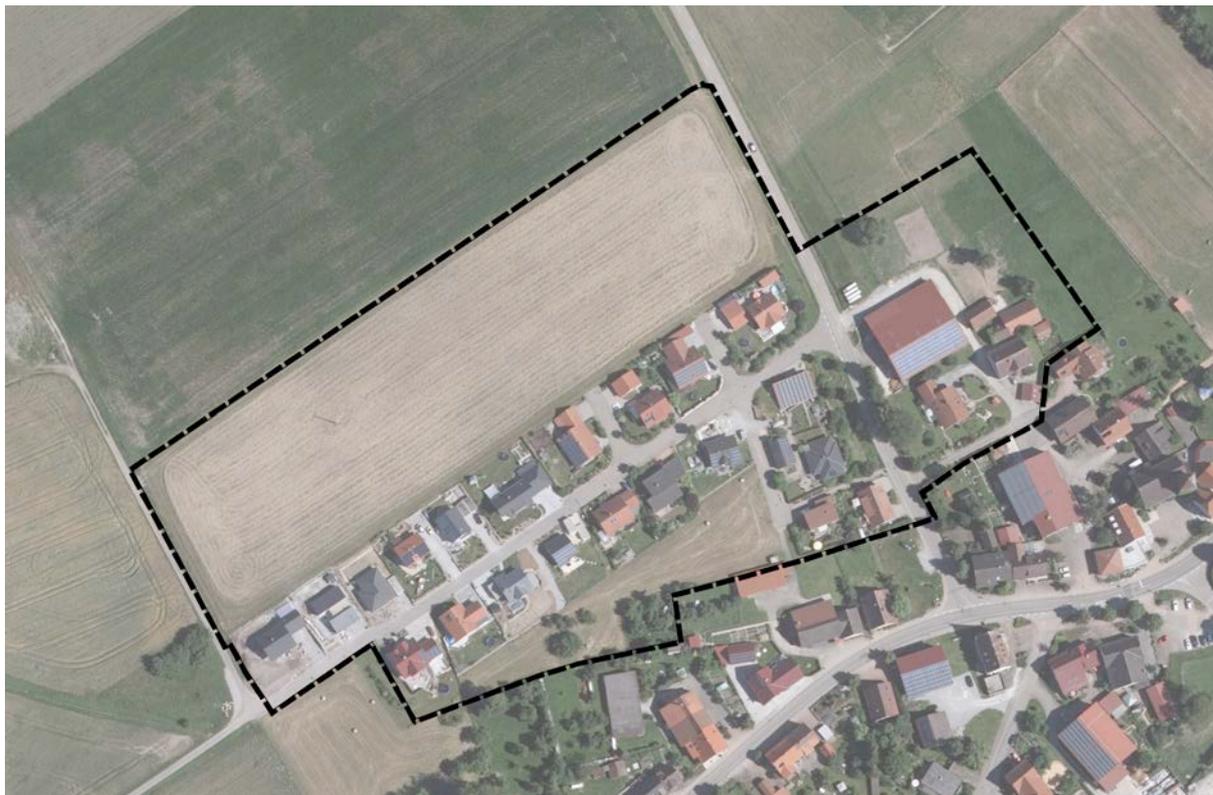


Bild 4: Luftbild, 1:3.000

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

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Die vorliegende Planung bzw. Änderung hat keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Aspekte. Die Aussagen der beiden hier zusammengeführten Bebauungspläne (keine Auswirkungen) bleiben somit erhalten. Maßnahmen zum Artenschutz werden damit nicht erforderlich.

B.7.5 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.7.6 Denkmalschutz

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

B.7.7 Immissionsschutz

Aus emissionsschutzrechtlichen Gründen wurde im Bebauungsplan „Kirchlesäcker“ aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und des Betonwerkes für die östlichen Bauzeilen ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies wird in der vorliegenden Planung fortgeführt.

B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.9 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. Die aus den ursprünglichen Bebauungsplänen stammenden und festgesetzten Maßnahmen werden jedoch übernommen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren grundsätzlich anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da weder Lebensraumtypen noch streng geschützte Arten im Geltungsbereich bzw. Wirkungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die aus den beiden Bebauungsplänen stammenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden übernommen oder ggf. zusammengefasst und dem heutigen Sachstand sowie der aktuellen Planung angepasst und sind im Textteil entsprechend aufgeführt. Darüberhinausgehend sind keine neuen Maßnahmen notwendig.

B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) müssen keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die aus den beiden Bebauungsplänen stammenden internen sowie externen Ausgleichsmaßnahmen gelten jedoch auch weiterhin. Die planinternen Maßnahmen werden übernommen oder ggf. zusammengefasst und dem heutigen Sachstand sowie der aktuellen Planung angepasst und sind im Textteil entsprechend aufgeführt. Die planexternen Maßnahmen sind dem jeweiligen Bebauungsplan zu entnehmen.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Kirchlesäcker, 1. Änderung und Erweiterung“ und „Kirchlesäcker II“ werden weitestgehend übernommen, allerdings erfolgt eine vereinheitlich der Festsetzungen um ein möglichst homogenes Plangebiet zu erhalten.

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption und den bisherigen Ausweisungen in den beiden derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen soll für einen Teilbereich der vorliegenden Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Um den Wohngebietscharakter zu wahren sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht und werden aus diesem Grund allgemein zugelassen.

Aus emissionsschutzrechtlichen Gründen wurde aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und des Betonwerkes für die östlichen Bauzeilen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet wird wie bisher in ein MD 1 und MD 2 gegliedert, um eine Verträglichkeit der Nutzungen im alten Ortskern (Landwirtschaft) zu dem allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Dies soll in der vorliegenden Planung fortgeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

Dorfgebiet MD1

(1) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
2. **Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
3. **sonstige Wohngebäude,**

4. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
 5. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
 6. **sonstige Gewerbebetriebe,**
 7. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 8. *Gartenbaubetriebe,*
 9. *Tankstellen.*
- (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.*

Dorfgebiet MD2

- (4) *Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*
- (5) *Zulässig sind*
10. **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**
 11. **Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,**
 12. **sonstige Wohngebäude,**
 13. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
 14. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 15. **sonstige Gewerbebetriebe,**
 16. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 17. *Gartenbaubetriebe,*
 18. *Tankstellen.*
- (6) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.*

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird im WA und im MD1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im MD2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbedeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch die GRZ, eine maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach- und Pultdachgebäuden von 7,0 m bzw. einer maximalen Firsthöhe (FH) von 8,50 m bzw. 9,00 m in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Da im Bereich des bisher hier rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirchlesäcker, 1. Änderung und Erweiterung“ Nebenanlagen bereits innerhalb der privaten Grünflächen errichtet wurden, werden diese auch im neuen Bebauungsplan zugelassen. Allerdings nicht in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen und einem 15 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik werden für das WA Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m festgesetzt. Im MD1 werden Gebäudelängen von max. 20,0 m und im MD2 von max. 50,0 m festgesetzt.

B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da im Bereich des bisher hier rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirchlesäcker, 1. Änderung und Erweiterung“ Garagen bereits innerhalb der privaten Grünflächen errichtet wurden, werden diese auch im neuen Bebauungsplan zugelassen. Allerdings nicht in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen und einem 15 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße

Aus verkehrstechnischen und optischen Gründen wird für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ein zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltender Abstand von 0,5 m festgesetzt.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

B.10.6 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind, aufgrund der Lage am Ortsrand von Mittelfischach, städtebaulich nicht erwünscht. Die Zahl der Wohnungen wird daher auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

B.10.7 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Kreisstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.10.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen ist unzulässig.

B.10.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.10.11 Grünflächen

Zum Ausgleich des Eingriffs und zur Eingrünung der Bebauung werden mehrere öffentliche und private Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist gemäß Planeintrag bzw. Maßnahmenbeschreibung die Errichtung eines Spielplatzes und eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.

B.10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, um die Anlage des Regenrückhaltebeckens und dessen Bepflanzung zu regeln.

B.10.13 Pflanzgebote

Es werden mehrere Einzelbäume sowie Hecken zur Eingrünung, Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes, auch im Sinne der Eingriffsregelung, festgesetzt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Eine Festsetzung der Dachform, -neigung und -deckung erfolgt nicht. Auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

B.11.3 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

B.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.11.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Oktober 2018

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Kirchlesäcker 2018**“ 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)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

P.1.2 Dorfgebiet (MD1)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

P.1.3 Dorfgebiet (MD2)

(§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird im WA und MD1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im MD 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 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)

Bei Pult- und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dachhaut nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m bzw. 9,00 m. Es gilt der jeweilige Eintrag in der Nutzungsschablone des Planteiles.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der 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 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude (Gartenlaube, Geräteschuppen) vorgesehen, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig, ausgenommen in einem 15 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße und den mit Pflanzgeboten belegten Flächen.

P.4 Bauweise

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

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m, im MD1 Gebäude mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m und im MD2 Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m zulässig.

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

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den privaten Grünflächen zulässig, ausgenommen in einem 15 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße und den mit Pflanzgeboten belegten Flächen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

P.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedigungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.10 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen 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 sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden mehrere öffentliche und private Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist gemäß Planeintrag bzw. Maßnahmenbeschreibung die Errichtung eines Spielplatzes und eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zu errichten. Es ist auf eine abwechslungsreiche Beckensohle (Mulden) mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen zu achten, so dass sich unterschiedliche Vegetationstypen etablieren können. Die Flächen unmittelbar um die Becken sowie die Böschungen sind als Wiese oder Hochstaudenflur zu

nutzen oder mit Sträuchern zu bepflanzen. Eine Umzäunung des Bereiches um das Regenrückhaltebecken ist zulässig.

Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Entlang der Böschungen können auch Gehölze der Pflanzliste 2 verwendet werden.

Pflanzliste 1:

Pflanzenliste nach „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

Pflanzliste 2:

Pflanzenliste nach „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Salix aurita</i>	Ohr Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sallix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Einzelpflanzgebote

Entlang den Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittelkronige Laub-Hochstämme gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Vom vorgegebenen Standort darf entlang der Straßenseite um bis zu 5 Meter abgewichen werden, wobei ein Mindestabstand von 2,5 Metern zwischen Baum und Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Entlang der K2627 sind gemäß Planeintrag Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Alle Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste 3 bzw. 4 zu ersetzen.

Pflanzliste 3:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides "Deborah"</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i>	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia cordata "Greenspire"</i>	Stadt-Linde
<i>Tilia europaea "Pallida"</i>	Kaiser-Linde

Pflanzliste 4:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

P.13.2 Flächenhafte PflanzgebotePfg 1:

Auf der im Plan dargestellten Fläche eine einreihige Strauchreihe anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m. Immergrüne und buntlaubige Gehölze sind unzulässig.

Pfg 2:

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als mehrreihige Hecke mit 1 Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 (s. oben) zu verwenden. Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Pfg 3:

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als mehrreihige Hecke mit 1 Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 (s. oben) zu verwenden. Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Pfg 4:

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als mindestens einreihige Hecke mit 1 Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 (s. oben) zu verwenden. Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchlesäcker 2018“ 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 Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine Festsetzung der Dachform, -neigung und -deckung erfolgt nicht. Auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- Geschnittene Hecken, Höhe 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m zu halten.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus klein- und großformatigen Natursteinen (z. B. Muschelkalk) herzustellen. Sie sind bis zur genehmigungsfreien Höhe von 2,0 m zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.5 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

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. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Ausgrabarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

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) 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

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 28.08. bis	28.09.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	25.10.2018

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 25.07.2018

Obersontheim,
den 19.10.2018

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.10.2018