

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Burgmehl III"
in Obersontheim-Ummenhofen

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Obersontheim

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Burgmehl III" in Obersontheim-Ummenhofen

	Seite
Begründung	
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	2
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	2
3. Umweltverträglichkeitsprüfung	2
4. Grünordnung	2
5. Änderungen	5
5.1 Planteil	5
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften	5
6. Erschließung	5
Textteil	
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	6
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	8
Verfahrensvermerke	10
Pläne	
BP "Burgmehl II" von 1998	3
BP "Burgmehl III", Geltungsbereich	4

Begründung zum Bebauungsplan "Burmehl III" in Obersontheim-Ummenhofen

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Gemeinderat Obersontheim hat am 25. September 1998 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, dabei aber diejenigen Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die an das vorhandenen Kanalnetz des Baugebietes "Burmehl (I)" nicht angeschlossen werden konnten. Die Fläche reduzierte sich von 2,9 ha auf rund 1,0 ha und 11 Bauplätze. Begründung und Textteil wurden seinerzeit nicht verändert, auch wenn sich teilweise Aussagen und Festsetzungen auf nicht mehr im Geltungsbereich enthaltene Teile bezogen. Der Bebauungsplan wurde am 01. Oktober 1998 rechtskräftig.

Sobald die Untersuchungen zur Abwasserkonzeption abgeschlossen sind, sollte für die vom Geltungsbereich damals nicht erfassten Flächen ein weiterer Satzungsbeschluss gefasst werden.

Eine Problemlösung zur Abwasserbeseitigung liegt bisher nicht vor. Das Wohngebiet Burmehl II ist inzwischen überbaut. Eine Untersuchung hat ergeben, dass noch 3 Bauplätze im Freispiegelgefälle an das vorhandene Kanalnetz des Baugebietes "Burmehl (I)" angeschlossen werden können. Die Bauplätze werden kurzfristig für den Eigenbedarf aus Ummenhofen/Untersontheim benötigt.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Auf der nächsten Seite ist der Bebauungsplan Burmehl III wiedergegeben. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 0,23 ha.

Im Bebauungsplan sind die Grenzen des Geltungsbereiches der Bebauungspläne "Burmehl 1. Erweiterung" und "Burmehl II" eingetragen.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

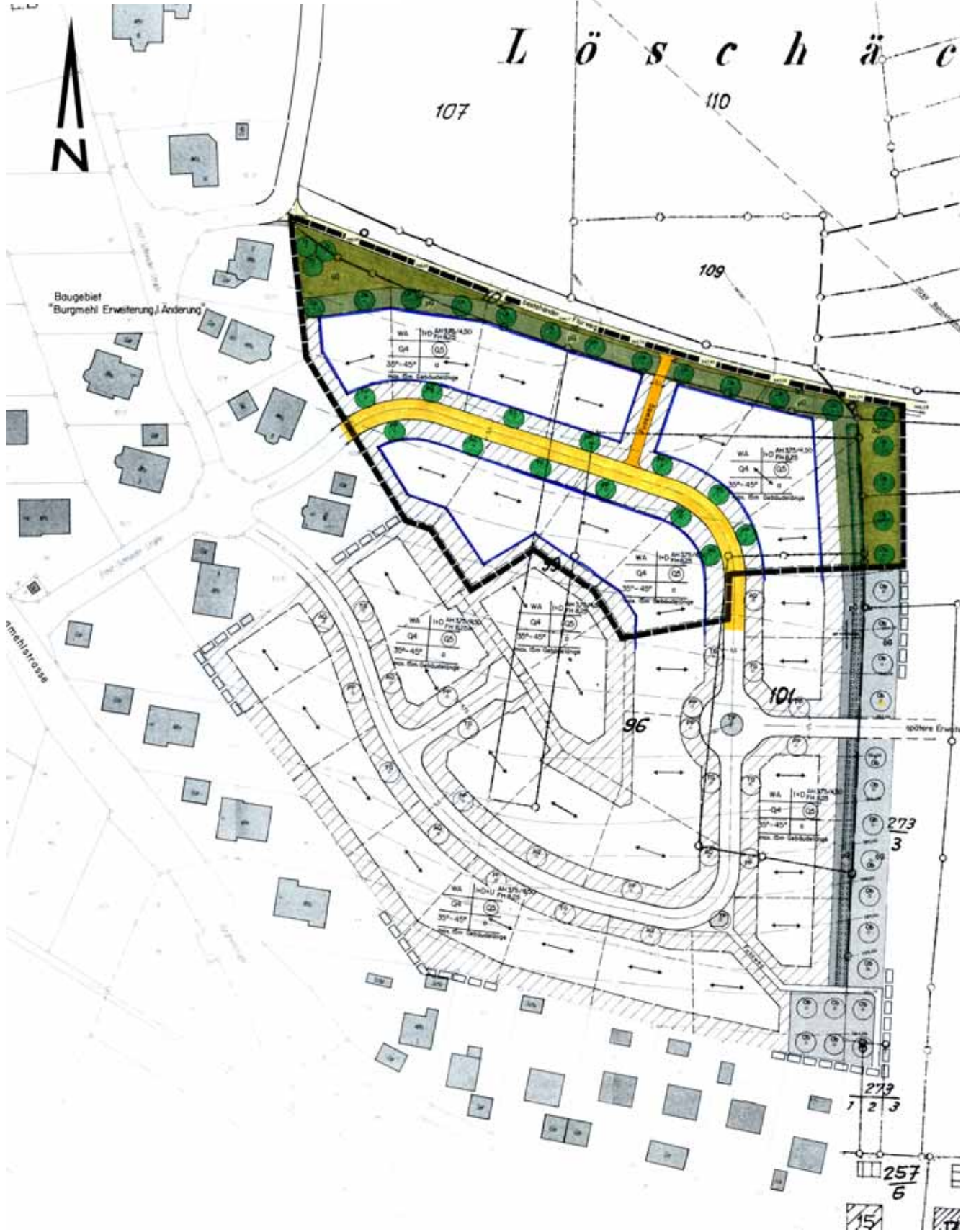
Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 02.08.2001 regelt die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Wird der Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 2 ha - errechnet über die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung - überschritten, so wird eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Beim Überschreiten des Größenwertes (oberer Schwellenwert) von 10 ha - errechnet ebenfalls über die Grundflächenzahl - muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Nettobaufläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt ca. **0,21 ha** (Gesamtfläche abzüglich Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 sind es ca. **0,08 ha**. Der Prüfwert (unterer Schwellenwert) wird nicht erreicht, eine allgemeine Vorprüfung muss nicht durchgeführt werden.

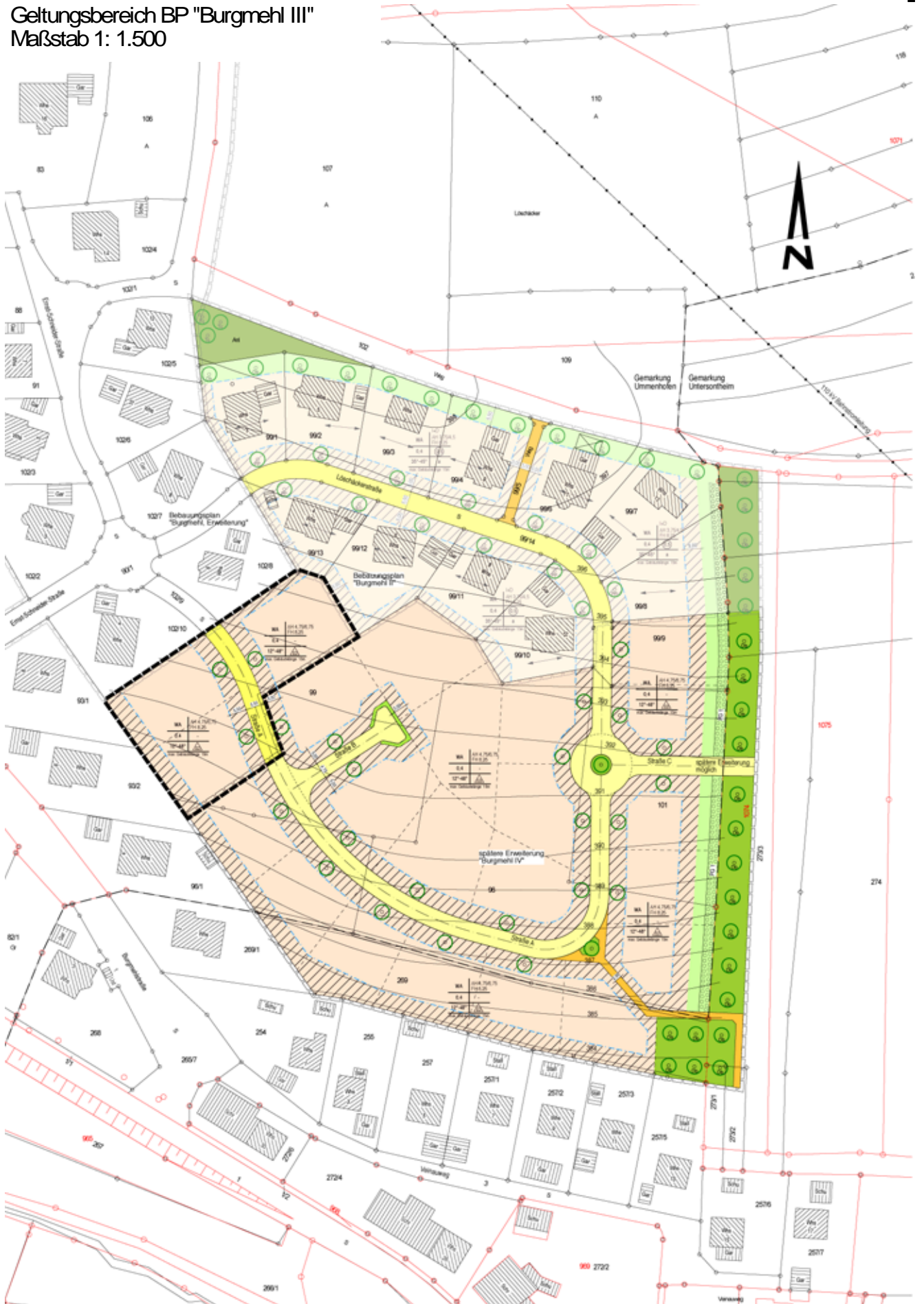
4. Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Burmehl II" wurden Eingriff und Ausgleich bilanziert. Der Eingriff konnte innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplanes "Burmehl II", Seite 4 ff. Eine Nachbilanzierung ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan
"Burmehl II" von 1998
Maßstab 1: 1.500



Geltungsbereich BP "Burgmehl III"
Maßstab 1: 1.500



5. Änderungen

5.1 Planteil

In der Nutzungsschablone wurden die zulässigen Außenwandhöhen bergseits und talseits heraufgesetzt. Unterhalb der Erschließungsstraße (Löschäckerstraße) ist wie bisher eine 3-geschossige Bebauung möglich, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss bzw. unter dem Dach angeordnet werden kann.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da sie nur für die Berechnung der KAG-Beiträge benötigt würde. Die Bauplätze werden von der Gemeinde einschl. Ablösebetrag für die Erschließungskosten verkauft.

Die im Zuge der Flurbereinigung geplanten Grundstücksgrenzen sind rot eingetragen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend vom Bebauungsplan "Burgmehl II" übernommen.

Auf eine Festsetzung der wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste wird verzichtet.

Die Duldungspflicht der zur Erstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Stützbauwerke auf privaten Grundstücksflächen wird mangels Rechtsgrundlage gestrichen.

Die Baugrenzen verlaufen wie bisher in 5,0 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie. Garagen und Carports dürfen jedoch bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dies ist eine städtebaulich vertretbare Einengung der Straßenflucht.

Bei den Einzelpflanzgeboten längs der Erschließungsstraße werden Baumarten nur vorgeschlagen aber nicht im einzelnen festgesetzt. Die Sortenliste wird aktualisiert.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Die äußere Gestaltung von Gebäuden wird konkretisiert und zugleich weiter gefasst. Zulässig sind jetzt verputzte oder verschalte Außenwände, wobei das Verschalungsmaterial - Holz oder andere Materialien - offen gelassen wird.

Bei den Dachformen sind neu Pultdächer und Tonnendächer. Die Unzulässigkeit von Dacheinschnitten wurde gestrichen.

Die Anforderung über das Aufstellen beweglicher Abfallbehälter (Mülltonnen) ist entfallen.

6. Erschließung

Die Erschließung ist durch Anschluss an das bestehende Straßennetz, Abwasserkanäle und Wasserleitungen gesichert.

Obersonnheim, im Februar 2004

gez. Trittner
Bürgermeister

Stand: rechtskräftige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan "Burgmehl III"
in Obersontheim-Ummenhofen

Teil 1: **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

2.2 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

3. Bauweise

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

Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise mit einer max. Gesamtlänge von 15 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

4. 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 bis zur verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Flächen sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.

6. Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Einzelpflanzgebote

Längs der Erschließungsstraßen

Auf den Privatgrundstücken sind entlang der Erschließungsstraße gemäß Planeintrag Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Baumarten aus folgender Auswahl:

(As)	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	HST, 3 x verpfl., 12/14
(Cc)	Corylus colurna	(Baum-Hasel)	HST, 3 x verpfl., 10/12
(Qp)	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)	HST, 3 x verpfl., 12/14
(Qr)	Quercus robur	(Stiel-Eiche)	HST, 3 x verpfl., 12/14
(SM)	Sorbus aria 'Magnifica'	(Mehlbeere 'Magnifica')	HST, 3 x verpfl., 12/14

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Burgmehl III**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser in Blockbauweise sind zulässig. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

9. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind entweder als gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung von Pultdächern muss parallel zum Hang verlaufen.

Dacheindeckung über 28° Dachneigung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche.

Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Einzelne Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten über dem First. Diese sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

(Hinweis: Eine Dachneigung für freistehende Garagen und Nebengebäude ist nicht festgesetzt)

10. Zwerrhbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerrhbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

11. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

12. 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 und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.

13. Einfriedigungen 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

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Stützmauern) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

14. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

15. Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

16. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

AUFGESTELLT:

Obersontheim,
den 17.02.2004

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,
den 03.05.2004

gez.
Trittner
(Bürgermeister)