

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„EBBACH II+III, 1. ÄNDERUNG“

IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
3. Übergeordnete Planungen	9
4. Angrenzende und überplante Bebauungspläne	9
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
5.1 Schutzgebiete	12
5.2 Biotopschutz	12
5.3 Gewässerschutz	12
5.4 Denkmalschutz	12
5.5 Immissionsschutz	12
5.6 Wald und Waldabstandsflächen	13
5.7 Altlasten	13
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Nebenanlagen	15
7.4 Bauweise	15
7.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
7.7 Zahl der Wohnungen	16
7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8. Örtliche Bauvorschriften	16
8.1 Äußere Gestaltung	16
8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	16
8.4 Einfriedungen, Stützmauern	17
8.5 Stellplätze	17
9. Verkehr	17
10. Technische Infrastruktur	17
10.1 Wasserversorgung	17
10.2 Abwasserbeseitigung	17
10.3 Stromversorgung	17
11. Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL	19
A Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B Örtliche Bauvorschriften	22
C Hinweise und Empfehlungen	24
AUSFERTIGUNG	25

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500	8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	10
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	10
Bild 4: Luftbild 1:1.500	11
Bild 5: Bebauungsplan „Ebbach II, Erweiterung“, 1972	11

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 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Ebbach II“ wurde 1972 die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich von Obersontheim geschaffen. Im selben Jahr wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig, kurz darauf erfolgte die Erweiterung des Wohngebietes Richtung Norden. Die Bebauungspläne „Ebbach II, Änderung“ und „Ebbach II, Erweiterung“ traten ebenfalls 1972 in Kraft.

Die ursprüngliche Planung sah die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Im östlichen Bereich wurde des Weiteren - neben einer Gemeinbedarfsfläche - eine öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsfunktion als Kinderspielplatz festgesetzt. Seit geraumer Zeit wird die Fläche jedoch nicht mehr als solcher genutzt. In Anbetracht der demographischen Entwicklung im Wohngebiet sowie den weiteren, in unmittelbarer Nähe, ausreichend befindlichen Spielmöglichkeiten ist eine vollumfängliche Nutzung der Fläche als Spielplatz entbehrlich.

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll der nördliche Teil der Spielplatzfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausweisung eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden der umgebenden Bebauung angepasst. Der südliche Teil des Grundstückes soll künftig weiterhin als Spielplatzfläche bestehen bleiben.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich. Ebenso kann auf eine Umweltvorprüfung verzichtet werden, da der hierfür geltende Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche, bezogen auf den von der Änderung betroffenen Bereich, nicht überschritten wird. Grundsätzlich müssen jedoch die wesentlichen Umweltauswirkungen ermittelt und artenschutzrechtliche Belange abgearbeitet werden.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,05 ha. Hierbei handelt es sich vollumfänglich um Bauflächen.

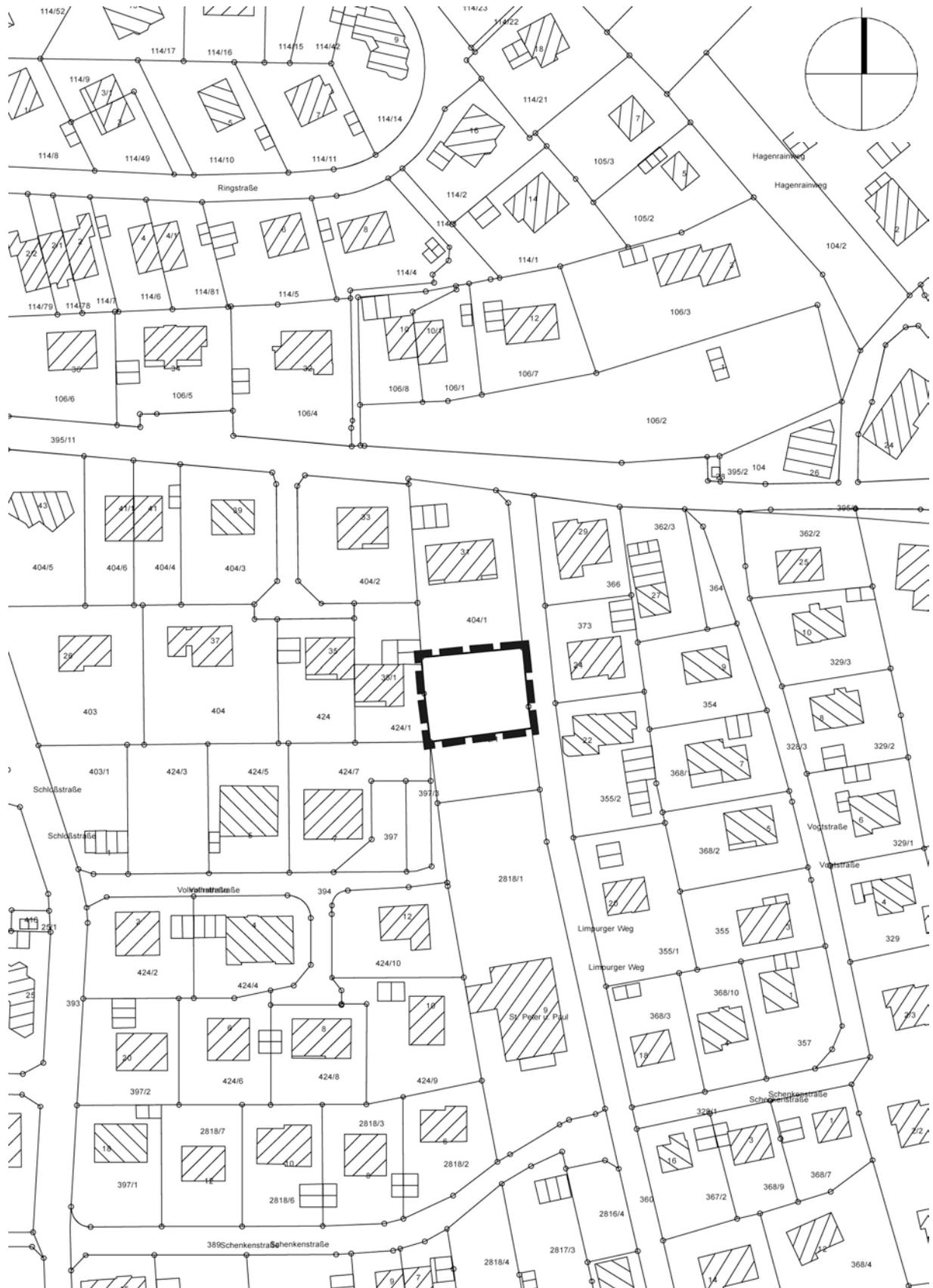


Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500

3. **Übergeordnete Planungen**

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan** „Heilbronn-Franken 2020“ sowie im wirksamen **Flächennutzungsplan** „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als bestehende Baufläche enthalten.

4. **Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Ebbach II, Erweiterung, In Kraft getreten am 08.12.1972 festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet

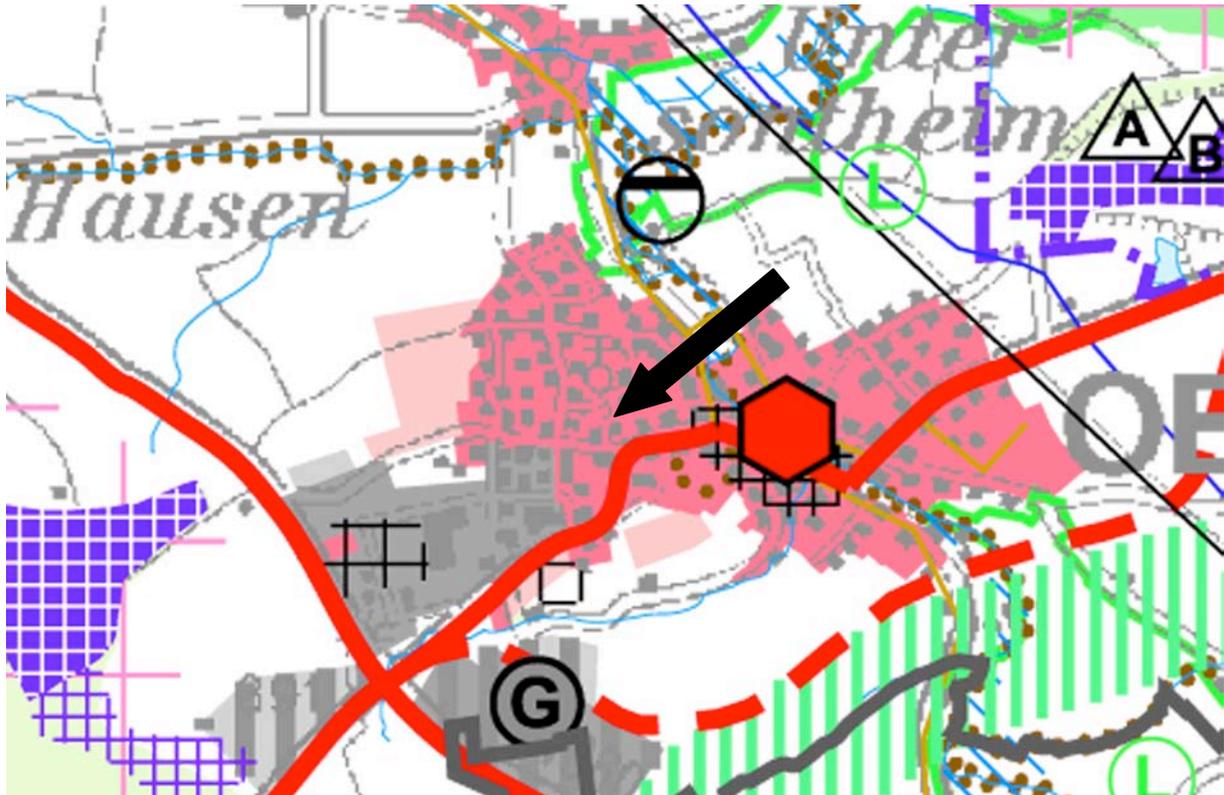


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

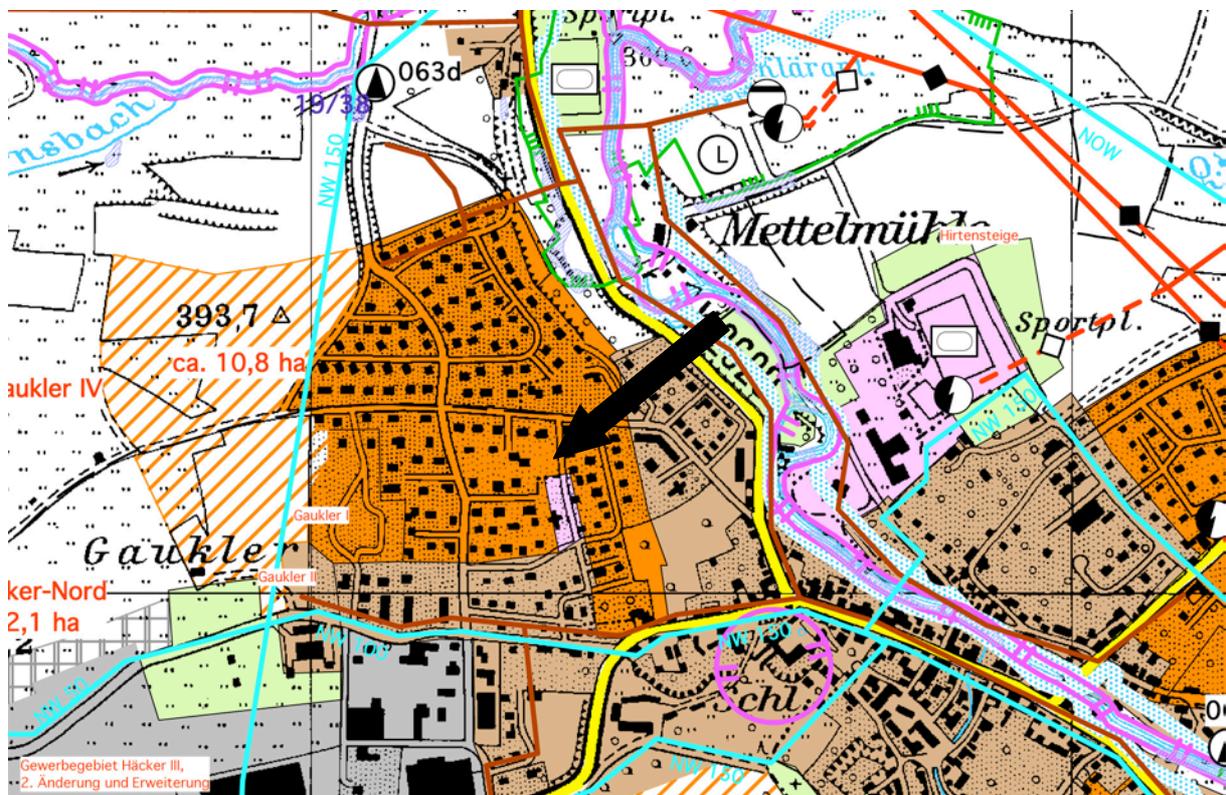


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild 1:1.500

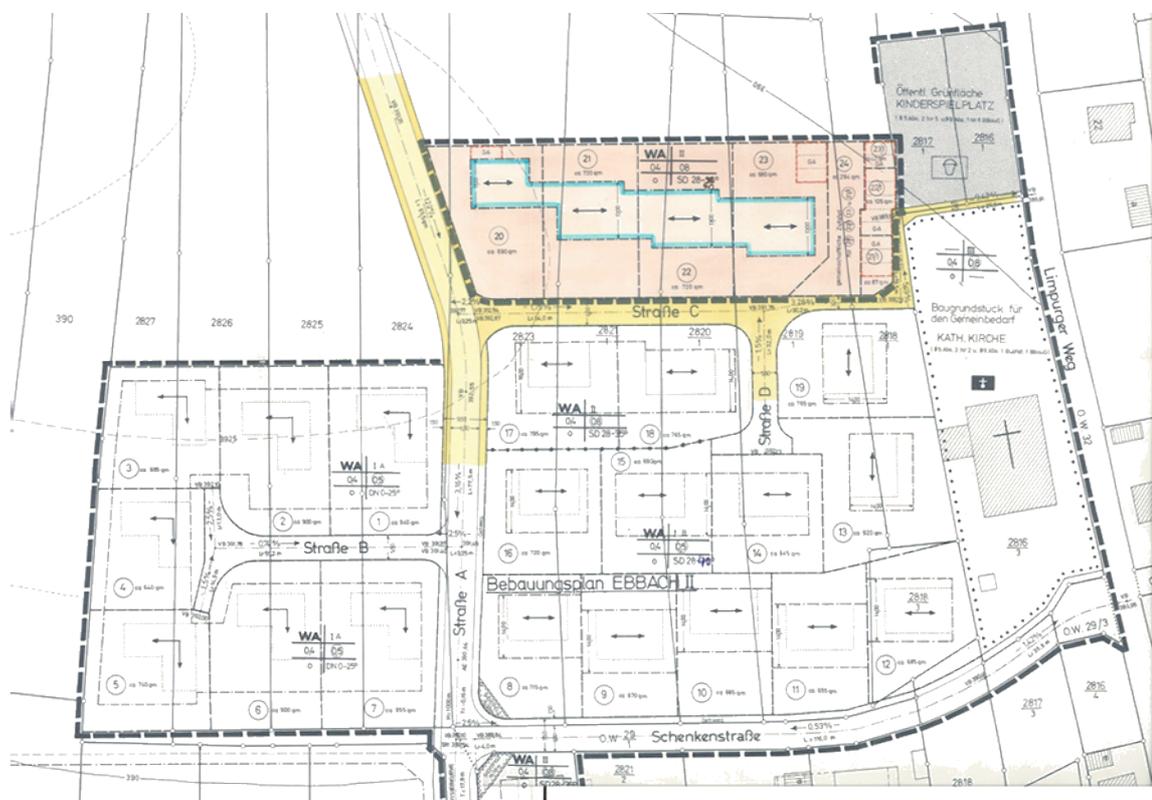


Bild 5: Bebauungsplan „Ebbach II, Erweiterung“, 1972

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

5.2 Biotopschutz

Nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

5.3 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.

5.4 Denkmalschutz

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

5.5 Immissionsschutz

Südlich des Baugrundstückes befindet sich die Kirche St. Peter und Paul. Mit den üblichen Immissionen (Kirchenglocken, Kirchenbesucher) ist zu rechnen und hinzunehmen. Ein Allgemeines Wohngebiet grenzt bereits an, immissionsschutzrechtliche Probleme sind bisher keine aufgetreten.

5.6 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.7 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll eine sinnvolle Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Obersontheim ermöglicht werden. Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ebbach II, Erweiterung“. Die ursprüngliche Planung beinhaltet die Fläche als öffentlichen Kinderspielplatz. Gegenwärtig wird diese jedoch ausschließlich als Wiese genutzt. Mit der vorliegenden 2. Änderung soll die nördliche Hälfte des Grundstückes einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der südliche Bereich bleibt künftig weiterhin als Grünfläche erhalten.

Durch die Planung ist von keinen weitergehenden Umweltauswirkungen auszugehen. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahme, ist eine relevante Zunahme des Versiegelungsgrades (40 %) und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Klima nicht zu erwarten. Mit einem Vorkommen von besonderen Tieren und Pflanzen ist nicht zu rechnen. Ausreichend Ersatzhabitats stehen durch die südlich angrenzende Freifläche und den umliegenden Gärten zur Verfügung. Die bestehende Erholungsfunktion wird die Planung lediglich geringfügig eingeschränkt.

Insgesamt bestehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schützgüter.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bauflächen in den Bebauungsplänen „Ebbach II, Änderung“ und „Ebbach II, Erweiterung“ wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung die bisherige öffentliche Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewandelt. Der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aus städtebaulichen Gründen jedoch eingeschränkt:

(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.*

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wurden in der bisherigen Planung differenzierte Festsetzungen getroffen. In den angrenzenden Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Es dürfen maximal ein- bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

In der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vereinfacht festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Diese darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Allerdings werden Flächen mit wasser-durchlässigen Belägen nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder Zahl der Vollgeschosse ist entbehrlich. Die Gebäudekubatur kann durch die maximale Firsthöhe ausreichend gesteuert werden. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, auf 8,5 m festgesetzt.

7.3 Nebenanlagen

Gemäß der bisherigen Planung dürfen als Gebäude vorgesehene Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche errichtet werden.

7.4 Bauweise

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird in den vorliegenden Geltungsbereich übernommen.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauung am Limpurger Weg ist geprägt von einer weitestgehend einheitlichen Orientierung der Gebäude an der Straße. Diese Vorgabe wird für das neue Baugrundstück aufgenommen.

7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Analog zur bisherigen Planung sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbau zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch mit Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Die Gesamthöhe der Garagen darf 2,70 m nicht überschreiten.

7.7 Zahl der Wohnungen

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in diesem Bereich von Obersontheim nicht gewünscht. Die Zahl der Wohnungen wird aus diesem Grund auf maximal zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Die bisherige Planung sah mit Ausnahme der Dachfarben keine Vorgaben zur äußeren Gestaltung vor. Zur Wahrung des Siedlungsbildes wird in der vorliegenden Planung die Anwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien untersagt.

8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die bisherige Planung sah für Wohngebäude ausschließlich Satteldächer vor. Dies soll auch in die vorliegende Planung übernommen werden. Dächer sind dabei in einer Spanne von 22° bis 40° zu errichten. Die Dachdeckung hat mit engobe- oder graphitfarbenen Material zu erfolgen. Diese Vorgaben werden für das Baugrundstück sinngemäß übernommen. Auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können als Flachdach ausgeführt werden, müssen dann jedoch begründet werden.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht.

8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Entgegen der bisherigen Planung sind Dachaufbauten zulässig, sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Ausbildung beschränkt.

8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Zur Wahrung des Siedlungscharakters werden Einfriedungen in ihrer Ausbildung und Höhe beschränkt.

8.5 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

9. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Limpurger Weg gesichert. Ein Aus- und Neubau von Straßen ist nicht erforderlich.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System des Zweckverbandes Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2012

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Ebbach II+III, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.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.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

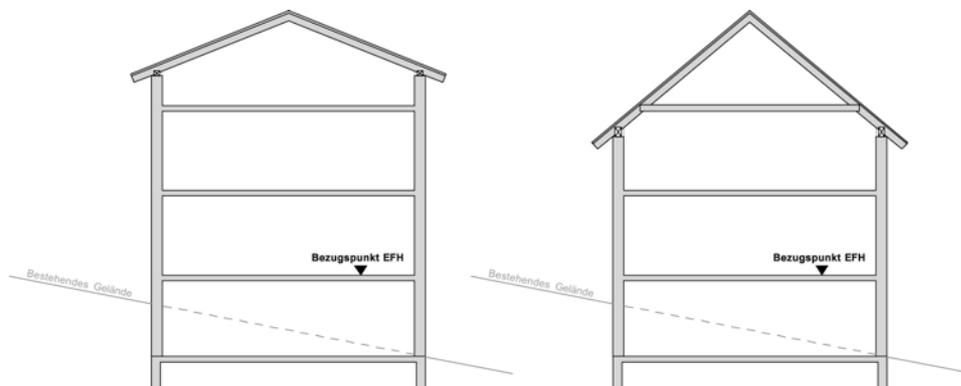
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut darf 8,5 m nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK RFB) ist mit 385,80 m ü. NN festgesetzt. Sie darf bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden. Als Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die unten dargestellte Skizze zu beachten.



A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan dargestellte Hauptgebäuderichtung ist zu beachten. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

A.6 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbau mit einem davorliegenden Stauraum von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Garagen beträgt 2,70 m. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Begrenzungslinie angelegt werden.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

A.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

A.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Baumfällungen

Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Ebbach II+III, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außengestaltung der Baukörper soll unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung unterstützen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 40°. Untergeordnete Bauteile, Garagen sowie Nebengebäude können mit Flachdach errichtet werden, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Die Dachdeckung hat mit engobe- oder graphitfarbenem Material zu erfolgen. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten 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

B.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Sie sollen aus einer 15-20 cm hohen Rabatte mit dahinterliegenden Hecken oder bodenständigen Sträuchern bestehen. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.

B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	20.05.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	20.09.2012
Auslegungsbeschluss		am	25.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	20.09.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.09.	bis	29.10.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	22.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.11.2012

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 25.07.2012

Obersontheim,
den

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.11.2012