

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GAUKLER IV, 1. ÄNDERUNG“

IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
3. Übergeordnete Planungen	8
4. Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
5.1 Schutzgebiete	11
5.2 Biotopschutz	11
5.3 Artenschutz	11
5.4 Gewässerschutz	11
5.5 Denkmalschutz	11
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	12
5.8 Altlasten	12
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.3 Nebenanlagen	14
7.4 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14
9. Verkehr	14
10. Technische Infrastruktur	14
10.1 Wasserversorgung	14
10.2 Abwasserbeseitigung	15
10.3 Stromversorgung	15
11. Bodenordnende Maßnahmen	15
TEXTTEIL	17
A Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B Örtliche Bauvorschriften	22
C Hinweise und Empfehlungen	23
AUSFERTIGUNG	25
Bild 1: Bebauungsplan „Gaukler IV“, freier Maßstab	6
Bild 2: Geltungsbereich 1:3.000	7
Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	9
Bild 5: Luftbild 1:4.000	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 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:

- 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 am 28.11.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gaukler IV“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Obersontheim geschaffen. Durch den Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt, der örtlichen Nachfrage an Bauland, insbesondere von jungen Familien nachzukommen.

Das Wohngebiet grenzt im Osten unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung „Hagenrain“ und „Gaukler“ an. Dem Erschließungskonzept liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der insbesondere die Realisierung in mehreren Bauabschnitten vorsieht. Das Baugebiet ist über die Straße „Hermannstal“ im Norden und den „Ebbachweg“ im Süden erschlossen. Da der Gemeinde Obersontheim bisher ausreichend Flächenressourcen zur Verfügung standen sind die Grundstücke bisher unbebaut und werden momentan als Ackerflächen genutzt.

Die damalige Planung sah für den nördlichen Bereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Für den südlichen Teil wurde ein Mischgebiet festgesetzt, welches hinsichtlich seiner Art der zulässigen Nutzung differenziert wurde. Grund hierfür war ein südlich des Ebbachweges angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Aufgrund möglicher Geruchsimmissionen war im südlichen Bereich des Mischgebietes (MI 2) ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Wohngebäude konnten somit erst in einer Entfernung von 50 bis 75 m zur Hofstelle errichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Häcker IV“ (Inkrafttreten: 04.03.2010) wurde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Um eine Überschreitung der Lärmrichtwerte in das angrenzende Wohn- und Mischgebiet zu vermeiden, wurde eine Einschränkung des gewerblichen Lärms, in Form einer Lärmkontingentierung festgesetzt. Im Zuge dessen wurde die Hofstelle am bisherigen Standort aufgegeben und im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet errichtet. Planungsrechtliche Grundlage hierfür ist der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Häcker/Hitzberg“ (Inkrafttreten 04.03.2010).

Aufgrund der entfallenen landwirtschaftlichen Flächen und der Berücksichtigung der Lärmhöchstwerte ist eine Unterteilung des Mischgebietes künftig nicht mehr notwendig. Das Erschließungssystem bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Eine geringfügige Modifikation ist im Osten durch die Verlegung des Fußweges sowie im südlichen Bereich vorgesehen. Hier entfallen die bisher festgesetzten begrünten Mittelinseln. Ebenso entfallen die von Norden nach Süden angelegten Parkstreifen. Im Zuge dessen wird die Straßenbreite in diesem Bereich auf 7,50 m reduziert. Um Bauherren eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen, erfolgt eine Zusammenlegung der Baufenster sowie die Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf 2,50 m zum Fahrbahnrand. Die weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden, mit Ausnahme einer redaktionellen Änderung bei der Dachgestaltung, in die vorliegende Änderung unverändert übernommen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit der Planung nicht erreicht. Somit ist die Durchführung einer Umweltprüfung entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.



Bild 1: Bebauungsplan „Gaukler IV“, freier Maßstab

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 4,06 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,91 ha	71,6 %
• Öffentliche Grünflächen	0,52 ha	12,9 %
• Private Grünflächen	0,10 ha	2,5 %
• Verkehrsflächen	0,53 ha	13,0 %

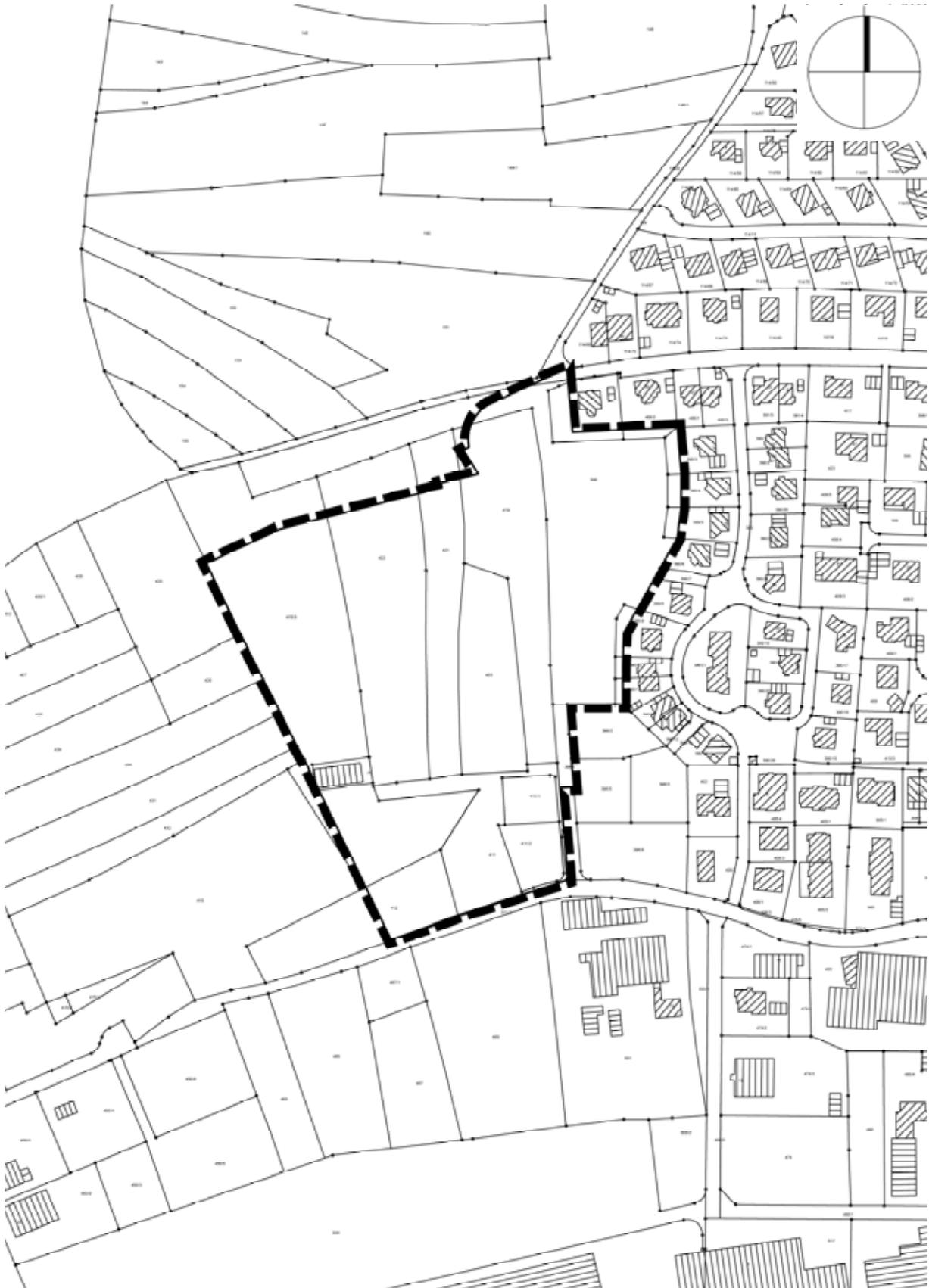


Bild 2: Geltungsbereich 1:3.000

3. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Änderung nicht tangiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gaukler“, Inkrafttreten am 08.07.1993, festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Gaukler II“, Inkrafttreten am 07.10.1999 festgesetzt ist ein Mischgebiet
- Bebauungsplan „Gaukler III“, Inkrafttreten am 30.06.2005 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker IV“, Inkrafttreten am 04.03.2010 festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Hagenrain III“, Inkrafttreten am 11.09.1981 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

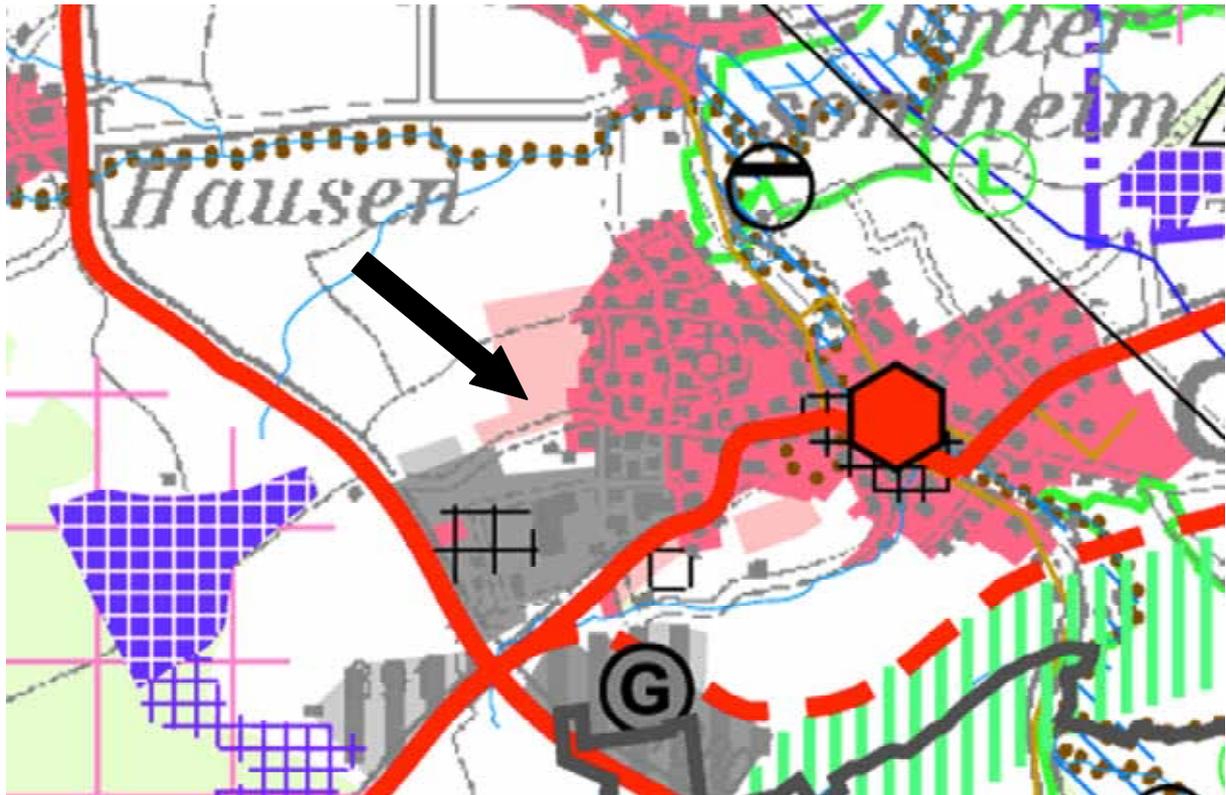


Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

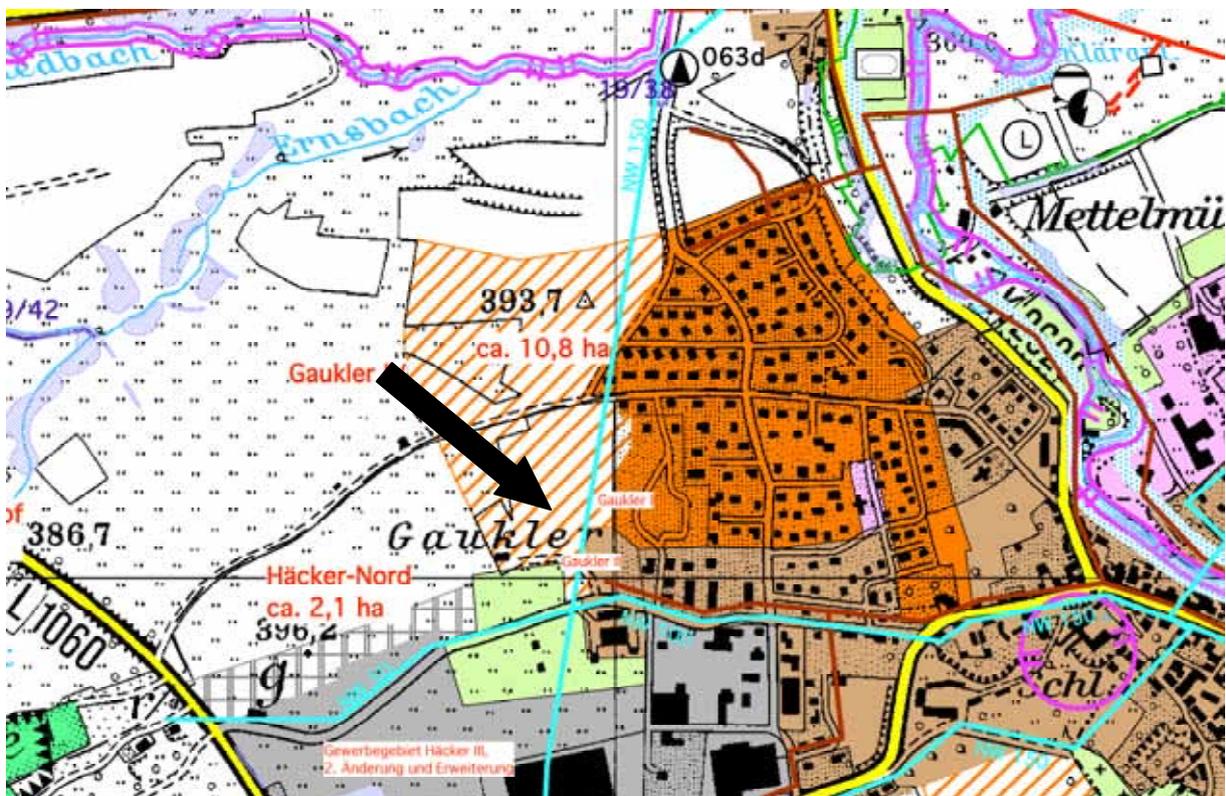


Bild 4: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 5: Luftbild 1:4.000

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

5.3 Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie einer geringfügigen Erweiterung der Bauflächen. Ein zusätzlicher Versiegelungsgrad entsteht durch die Planung nicht. Somit ist durch die Änderung eine Beeinträchtigung von geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

5.4 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.

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Aufgabe des Aussiedlerhofes am bisherigen Standort ist mit keinen weiteren Geruchsmissionen zu rechnen. An das Plangebiet grenzt nun südlich ein eingeschränktes

Gewerbegebiet an. Um eine Überschreitung von Lärmrichtwerte in das nahe gelegene Wohn- und Mischgebiet zu verhindern, wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Häcker IV“ eine flächenbezogene Lärmkontingentierung festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden somit eingehalten.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich im Geltungsbereich eines inkraftgetretenen Bebauungsplanes befinden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die bisherige Differenzierung der Mischgebietsflächen aufgehoben. Durch die Zusammenlegung der Baugrenzen werden die bebaubaren Flächen geringfügig größer. Der maximale Versiegelungsgrad, der durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wurde, wird durch diese Änderung jedoch nicht erhöht. Damit können auch negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie deren Wechselwirkungen untereinander ausgeschlossen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden, mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer, aus der ursprünglichen Planung „Gaukler IV“ (Inkrafttreten 20.11.2008) unverändert übernommen. Zur besseren Handhabung werden diese im Textteil nochmals wiedergegeben.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Planung sah für die Ausweisung des Mischgebietes eine Gliederung in zwei Teilbereiche vor. Aufgrund möglicher Geruchsemissionen durch die im Süden angrenzende Hofstelle wurde eine reine Wohnbebauung im unteren Bereich des Mischgebietes (MI 2) ausgeschlossen. Da sich der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr an seinem bisherigen Standort befindet, wird eine Differenzierung des Mischgebietes nicht mehr benötigt. Der ursprünglichen Planung entsprechend wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt.

(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.*

Auf den gesamten als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO künftig alle allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung

(1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Geschäfts- und Bürogebäude,**
3. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
4. **sonstige Gewerbebetriebe**
5. **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
6. **Gartenbaubetriebe,**
7. **Tankstellen,**

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine effizientere Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen werden die Baugrenzen zusammengelegt und von 4,0 m auf 2,50 zum Fahrbahnrand reduziert.

7.3 Nebenanlagen

Analog zu Garagen und Stellplätzen werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

7.4 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten

Die Grundstückszufahrten entlang den Erschließungsstraßen sind nicht dargestellt. Um eine Zufahrt auf die Grundstücke entlang der Erschließungsstraße A über den öffentlichen Grünstreifen zu ermöglichen, kann dieser mit einer Zufahrt unterbrochen werden. Dabei können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2,0 m verändert werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus der ursprünglichen Planung „Gaukler IV“ (Inkrafttreten 20.11.2008) unverändert übernommen. Zur besseren Handhabung werden diese im Textteil nochmals wiedergegeben.

9. Verkehr

Das Erschließungssystem bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Eine geringfügige Modifikation erfolgt im Osten durch die Verlegung des Fußweges sowie im Süden. Hier entfallen die bisher festgesetzten Mittelinseln. Ebenso erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung eine Anpassung der Bemaßung der Erschließungsstraßen, welche bisher aufgerundet wurden.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unverändert über den Zweckverband Bühlertal Wasserversorgung.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert im Trennsystem. Mit Ausnahme des nördlichsten Grundstückes werden die Grundstücke über einen Abwasserkanal, der zum Ebbachweg führt, erschlossen. Oberflächen- und Dachwasser werden, mit Ausnahme des oben genannten Grundstückes, in Regenwasserkanälen gesammelt und einem Vorfluter zugeführt. Vor dem Vorfluter ist eine Retentionsfläche mit Wasserrückhaltung vorgesehen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt unverändert über die EnBW Regional AG in Öhringen. Um die Versorgung des Wohngebietes sicherzustellen, ist eine Umspannstation im Süden (Einmündungsbereich des Fußweges und der öffentlichen Grünfläche) vorgesehen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Juli 2011

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gaukler IV, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, 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.

A.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen i.S.v. § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

A.1.3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Ökologische Ausgleichsfläche

Bauliche Anlagen und Einfriedigungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen einer Wegeverbindung zwischen WA- und MI-Gebiet.

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz, Spielwiese, Rasenspielfeld, Bolzplatz

Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen sind zulässig.

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Garten

Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximale GRZ beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,3, im Mischgebiet 0,4. Die GFZ ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,6, im Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,20 m. Sie bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage (z.B. Firstabdeckung oder Oberkante Attika.).

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,25 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen, gemessen in Verlängerung des Hausgrunds, an der höchsten Stelle der Straße.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40m³ Bruttorauminhalt zulässig.

A.4 Bauweise

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

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

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

Garagen, Stellplätze, Carports und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten öffentlichen Grünflächen können mit einer Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden. Von den festgesetzten Baumstandorten darf dabei gegebenenfalls um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

A.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Hausteil auf maximal 1 Wohnung beschränkt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Regenwasserkanal abzuleiten. Ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

Dränung

Das Bodenschichtenwasser, das in die Dränleitungen aufgenommen wird, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

A.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.9.1 Einzelpflanzgebote

Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können auf Grund der realisierten Grundstückerschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze) geringfügig verschoben werden, soweit die der Ausweisung zu Grunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt (geeignete Baumarten siehe nachfolgende Pflanzliste).

A.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche des WA- und MI-Gebietes ist ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (geeignete Baumarten siehe nachfolgende Pflanzliste).

Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Innerhalb der „privaten Grünflächen“ sind ca. 20% der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (geeignete Baum- und Straucharten siehe nachfolgende Pflanzliste).

Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Ca. 20 % der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche „Pb 1“ und „Pb 2“ sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten.

Die restliche Fläche ist als Streuobstwiese auszubilden, wobei pro angefangene 100 m² ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 cm betragen (geeignete Baum und Straucharten siehe nachfolgende Pflanzliste).

Auf den nicht bepflanzen Grünflächen ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2-malige Mahd/Jahr).

Die festgesetzte Pflanzfläche „Pb 3“ ist als Streuobstwiese auszubilden, wobei pro angefangene 100 m² ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 cm betragen (geeignete Baum- und Straucharten siehe nachfolgende Pflanzliste). Auf den nicht bepflanzen Grünflächen ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2-malige Mahd/Jahr).

Ca. 15% der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche „Spielwiese / Spielplatz / Rausenspielfeld / Bolzplatz“ sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten.

Ca. 50 % der Fläche sind mit einzelnen Laubbaum- und Obstbaum-Hochstämmen zu überstellen (geeignete Baum- und Straucharten siehe nachfolgende Pflanzliste).

Pflanzliste Straucharten

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste Baumarten

Acer-campreste	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus acium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste Obstbäume

Bitterfelder
Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Oberösterreichischer Wasserbirne

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gaukler IV, 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 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Arten der Dachgestaltung zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

B.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für Einfriedungen sind Mauern, Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.

Die Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

B.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechtes in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

B.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.

B.5 Ordnungswidrigkeit

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf den Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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.

C.6 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	27.10.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	09.06.2011
Auslegungsbeschluss		am	27.10.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	09.06.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.06.	bis	18.07.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	27.07.2011
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	25.08.2011

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 27.10.2010

Obersontheim,
den 28.07.2011

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.07.2011