

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „GAUKLER VI, 1. ÄNDERUNG“

## IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.4 Artenschutz	10
B.7.5 Gewässerschutz	10
B.7.6 Denkmalschutz	10
B.7.7 Immissionsschutz	11
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.9 Altlasten	11
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>11</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	12
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	12
B.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>B.12. Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>B.13. Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>B.14. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>14</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>20</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>

---

**BEBAUUNGSPLAN**

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild (Stand: Februar 2016), 1:2.500	9

## 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

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.*

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 der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Gaukler VI“ trat am 01.04.2016 in Kraft. Er bildet den momentanen Abschluss des gesamten Wohngebietes „Gaukler“. Diesem lag ein Gesamtentwurf zu Grunde, der Abschnittsweise mittels verschiedener Bebauungspläne umgesetzt wurde.

Die vorliegende Änderung wird notwendig, da im Zuge der Umsetzung des Planes verschiedene Aspekte einer Überarbeitung und Optimierung bedürfen. Ziel ist es, das Gebiet so zu überarbeiten, dass die Flächen gemäß aktueller Bauwünsche effizienter genutzt werden können, ohne die städtebauliche Grundidee völlig zu verändern.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes 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 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

Nachfolgende Änderungen werden im Zuge dieses Verfahrens durchgeführt:

- Im Westen entlang der „Schwabenstraße“ werden die öffentlichen Stellplätze gestrichen.
- In Verlängerung der Straße D war ursprünglich nur ein Fußweg nach Westen vorgesehen. Dieser wird nun als Straße umgeändert, um sich eine mögliche spätere Erweiterung des Gebietes offen zu halten.
- Im Nordosten verläuft außerhalb des Geltungsbereiches ein Feldweg. Die Anbindung über die Straße A an die „Schlossstraße“ wird geringfügig anders gelöst.
- Durch die oben erwähnte andere Anbindung des Feldweges an die Straße A kann auf die differenzierte Festsetzung der Maßnahme M2 verzichtet werden, da für Streuobstbäume nicht mehr ausreichend Platz übrig bleibt. Die extensive Wiesennutzung jedoch bleibt unverändert und ist identisch mit der Maßnahme M1.
- Im Osten verläuft ein Feldweg. Dieser wird nicht mehr benötigt und zu einem Fußweg umgewidmet. Dazu wird er in den Geltungsbereich mit aufgenommen.
- In Verlängerung der Straße B nach Osten auf den bisherigen Feldweg war ein Fußweg vorgesehen. Dieser wird gestrichen.
- Im Nordosten in Verlängerung der Straße E wird ein Leitungsrecht aufgenommen.
- Im bisherigen WA 1 war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Verdichtung wird dieser Wert auf 0,4 erhöht.
- Im Norden war für zwei Bauplätze ein WA 3 mit niedrigerer Gebäudehöhe festgesetzt. Dieses wird gestrichen und als WA 2 mit den angrenzenden Flächen harmonisiert. Damit werden auch dort Mehrfamilienhäuser ermöglicht.
- Im WA 2 ist eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt mit einer Geschossflächenzahl von 0,9. Hierzu gab es Probleme in den bisherigen Baugenehmigungsverfahren, weshalb diese auf 1,2 erhöht wird. Auf den Städtebau hat dies keine Auswirkungen, da die Gebäude mittels Außenwand- und Firsthöhen in ihrer Kubatur beschrieben werden.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 4,40 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	3,45 ha	78,4 %
- überbaubare Flächen	3,00 ha	68,2 %
- nicht überbaubare Flächen	0,41 ha	9,3 %
- private Grünflächen	0,04 ha	0,9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,34 ha	7,7 %
• Verkehrsflächen	0,61 ha	13,9 %

### B.4. Dichte und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte wird aufgrund der Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 von 0,3 auf 0,4 geringfügig erhöht. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

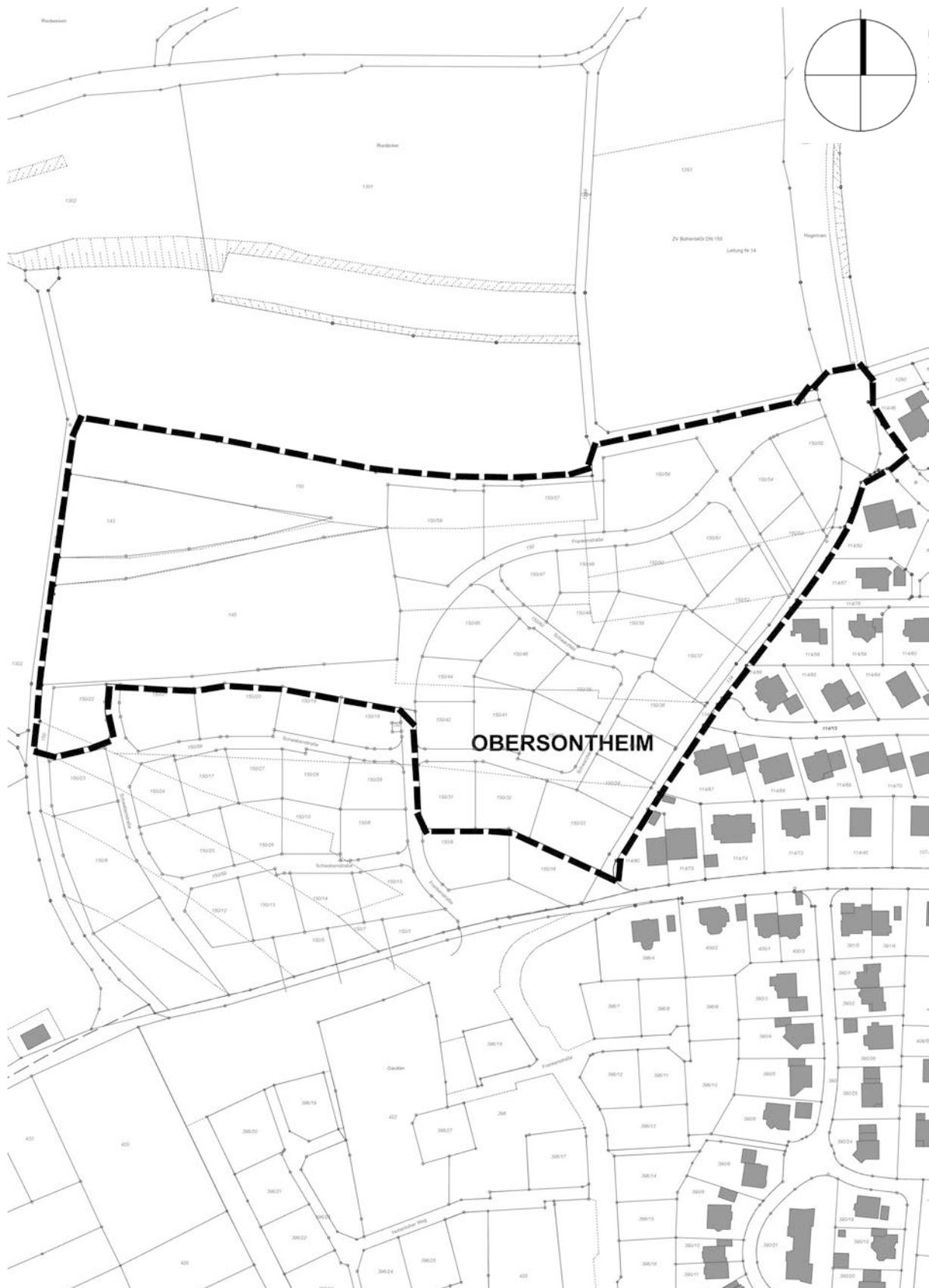


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

Der rechtswirksame Bebauungsplan ist (bis auf einen kleinen Teilbereich im Süden als geplante Wohnfläche) noch nicht in der Raumnutzungskarte eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten (dort als „Gaukler V“ bezeichnet).

### **B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gaukler IV, 1. Änderung“, Inkrafttreten am 25.08.2011 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet
- „Gaukler V, 1. Änderung“; Inkrafttreten am 29.01.2015 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

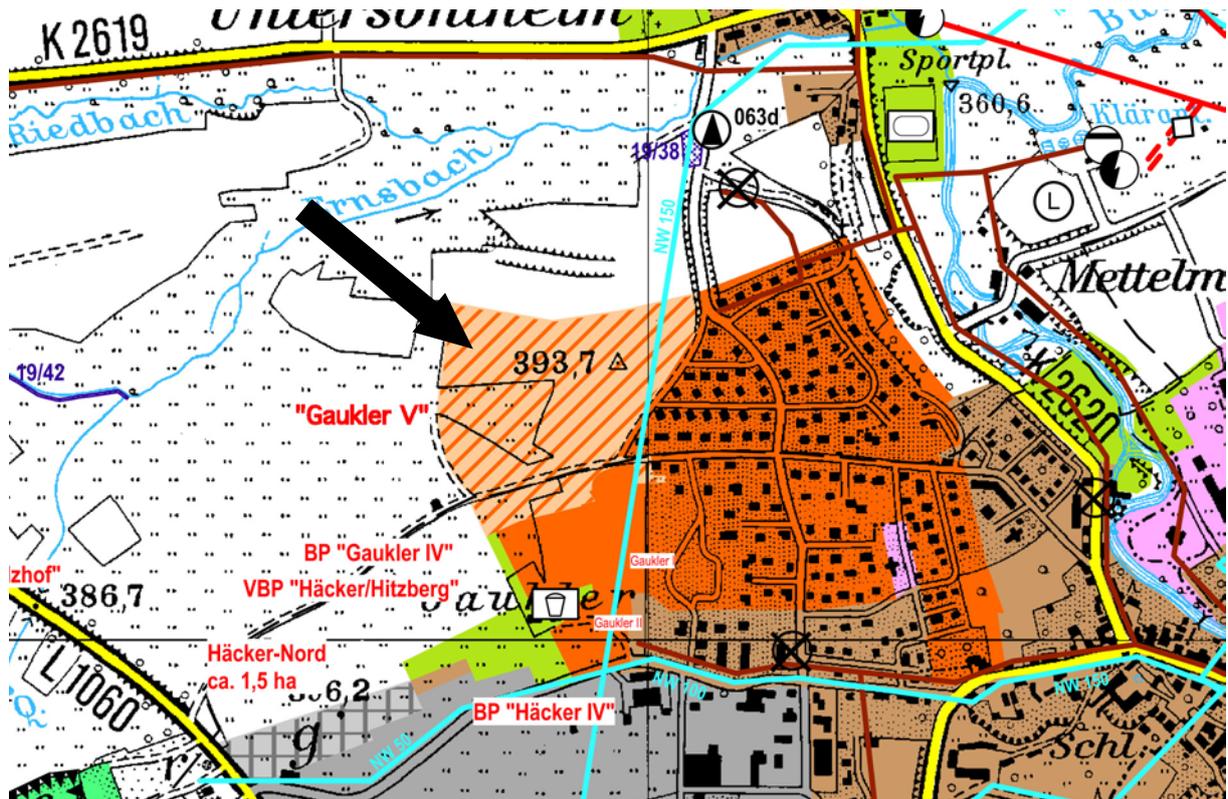


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild (Stand: Februar 2016), 1:2.500

## **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 geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf geschützte Arten innerhalb des Geltungsbereichs.

### **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**

Durch die geplante Änderung ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **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. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Im Nordosten verläuft außerhalb des Geltungsbereiches ein Feldweg. Die Anbindung über die Straße A an die „Schlossstraße“ wird geringfügig anders gelöst. Daher kann auf die differenzierte Festsetzung der Maßnahme M2 verzichtet werden, da für Streuobstbäume nicht mehr ausreichend Platz übrig bleibt. Die extensive Wiesennutzung jedoch bleibt unverändert und ist identisch mit der Maßnahme M1.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Durch die geplanten Änderungen sind keine Maßnahmen für den Biotopschutz notwendig, da keine Betroffenheit ausgelöst wird.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Durch die geplanten Änderungen sind keine Maßnahmen für den Artenschutz notwendig, da keine Betroffenheit ausgelöst wird.

#### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Durch die geplanten Änderungen sind keine Maßnahmen für die Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie notwendig, da keine Betroffenheit ausgelöst wird.

#### **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gaukler VI“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

##### **B.10.1 Art der baulichen Nutzung**

In der nördlichen Bauzeile wurde im BP „Gaukler VI“ ein Allgemeines Wohngebiet WA 3 mit geringeren Höhen der Gebäude festgesetzt. Die Gemeinde möchte im Zuge dieser Änderung die nördliche Bauzeile harmonisieren, weshalb dort das WA 3 gestrichen wird und einheitlich das WA 2 festgesetzt wird. Damit sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

##### **B.10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im WA 1 und WA 3 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies ist jedoch konträr zum Ziel, die Flächen effizienter nutzen zu können. Mit der geplanten geringen Erhöhung der GRZ auf 0,4 kann das Gebiet dichter bebaut werden und bleibt dennoch im gesetzlichen und städtebaulichen Rahmen.

Im WA 2 wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,9 begrenzt, obwohl die Zahl der Vollgeschosse auf drei zulässig ist. Diese Begrenzung der GFZ bereitet jedoch bei einer dreigeschossigen Bebauung große Probleme, weshalb die GFZ im WA 2 auf 1,2 erhöht wird. Die Kubaturen der Gebäude werden weiterhin mittels Firsthöhe noch oben begrenzt, so dass die Erhöhung der GFZ städtebaulich vertretbar ist.

##### **B.10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Nordosten wird in Verlängerung der Straße E ein Leitungsrecht von 3,0 m eingetragen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

#### **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Bebauungsplan „Gaukler VI“ übernommen.

#### **B.12. Verkehr**

Die überörtliche Erschließung bleibt unverändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Osten der bisher außerhalb gelegene Feldweg mit aufgenommen und als Fußweg festgesetzt.

Ein bisher geplanter Fußweg in Verlängerung der Straße B nach Osten auf den neu aufgenommenen Fußweg wird gestrichen.

Im Nordwesten war in Verlängerung der Straße D nach Westen in die freie Landschaft ein Fußweg vorgesehen. Dieser wird nun als Straße aufgenommen, um ggf. eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Westen darüber zu ermöglichen.

Im Westen entlang der „Schwabenstraße“ war ein Parkstreifen vorgesehen, der gestrichen wird.

### **B.13. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Oktober 2017

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gaukler VI, 1. Änderung**“ 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.

Die nachfolgend „**blau**“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan „Gaukler VI“ auf.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA 1, WA 2 und WA 3**)

(§ 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. Ausgenommen sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, welche nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt ~~im WA 1 und WA 3 0,3 und im WA 2 0,4~~. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als versiegelte Fläche angerechnet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA 1 und WA 3 mit 0,6 und im WA 2 mit **1,2** festgesetzt.

Es dürfen im WA 1 und WA 3 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und im WA 2 mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

*Hinweis: Die im nordöstlich straffierten Flächen können über das Untergeschoss nicht im Freispiegel an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Das anfallende Wasser ist über eine Hebeanlage aus dem Untergeschoss in den Hauskontrollschacht zu heben.*

##### P.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Zufahrten zu Tiefgaragen und die dazu benötigten Anlagen sowie Abgrabungen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## **P.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im WA 1 und WA 3 8,20 m und im WA 2 10,30 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).

## **P.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

## **P.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

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

## **P.6 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von den festgesetzten Baumstandorten darf gegebenenfalls um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

## **P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA 1 auf zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

Im WA 2 ist die Zahl der Wohnungen auf acht je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf vier beschränkt.

Im WA 3 ist die Zahl der Wohnungen auf vier je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt.

## **P.8** ~~Zu- und Ausfahrtsverbot~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~

~~Eine Zufahrt zu den Grundstücken entlang der öffentlichen Parkflächen ist unzulässig.~~

## **P.9** **Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. In den öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen (auch Zäune) sowie Stellplätze zulässig.

## **P.10** **Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.11** **Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Räumung des Baufeldes**

Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

### **M1: Öffentliche Grünfläche**

Die bisher als Acker genutzte Fläche soll mit einer heimischen Saatgutmischung für artenreiche Fettwiese eingesät werden. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich Anfang Juni und im August/September. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

### **M2: Streuobst**

~~Die Fläche ist als Streuobstwiese auszubilden, wobei insgesamt 8 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 cm betragen (geeignete Baumarten siehe nachfolgende Pflanzliste). Die ehemalige Ackerfläche soll mit einer heimischen Saatgutmischung für artenreiche Fettwiese eingesät werden. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich Anfang Juni und im August/September. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig.~~

~~Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall vom Landschaftserhaltungsverband entnommen werden.~~

~~Hinweis: Ein Mindestabstand zum Weg bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.~~

## P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.13.1 Einzelpflanzgebote

#### **Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße und östlicher Randbereich**

Die im Plan entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Bäume sind entsprechend den Planzeichen mit hochwachsenden, säulenförmigen Laubbäumen aus nachfolgender Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bedarf sind die Bäume um 3 m verschiebbar.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, usw.).

#### **Pflanzenliste 1:**

*Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Carpinus betulus</i> „Fransfontaine“	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i> „Olmsted“	Spitz-Ahorn
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Winter-Linde

Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm

*Hinweis: Ein Mindestabstand zum Weg bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.*

### P.13.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### **PFG 1: Hecke**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste ordnungsgemäß anzupflanzen. Es ist durchschnittlich ein Baum oder Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen. Der Baumanteil soll 10 % der Bepflanzung nicht überschreiten. Immergrüne Nadelgehölze sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig. Alle Gehölze sind als mind. 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister mit 60-100 cm Höhe anzupflanzen.

*Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rahmnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

*Hinweis: Ein Mindestabstand zum Weg bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.*

#### **P.14 Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gaukler VI, 1. Änderung“ 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.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Bebauungsplan „Gaukler VI“ übernommen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien 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.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,50 m

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Stützmauern sind naturnah mit Natursteinen in trockenbauweise zu erstellen.

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

Sockelmauern sind unzulässig.

### O.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind im WA 1 zwei und im WA 2 und WA 3 1,5 Stellplätze herzustellen.

## **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 zum 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.

### **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 Aushubarbeiten 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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	18.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.10.2017
Auslegungsbeschluss	am	23.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	26.10.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.11. bis	04.12.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	13.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	21.12.2017

**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 23.10.2017

Obersontheim,  
den 14.12.2017

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.10.2017