

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GAUKLER V, 1. ÄNDERUNG“

IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 Regionalplanung	7
4.1.1 Regionalplan	7
4.2 Bauleitplanung	7
4.2.1 Flächennutzungsplan	7
4.2.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	9
5.2 Artenschutz	9
5.3 Denkmalschutz	9
5.4 Immissionsschutz	9
5.5 Wald und Waldabstandsflächen	9
5.6 Altlasten	9
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	9
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1 Maß der baulichen Nutzung	10
7.2 Zahl der Wohnungen	10
8. Örtliche Bauvorschriften	10
TEXTTEIL	11
A Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B Örtliche Bauvorschriften	15
C Hinweise und Empfehlungen	16
AUSFERTIGUNG	19
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6.Änderung", 1:10.000	8

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 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 01.01.2006

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 BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gaukler V“ trat am 09.01.2014 in Kraft. Seitens der Bauherrenschaft ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen gestiegen, so dass die Festsetzungen dahingehend angepasst werden sollen, mehr Wohnungen zuzulassen. Diese Erhöhung wird im WA 2 sowie im neu angelegten WA 3 umgesetzt. Somit besteht ebenso die Erfordernis nach einer erhöhten Geschossflächenzahl, um die zulässigen drei Vollgeschosse effizient ausnutzen zu können. Das neu angelegte WA 3 übernimmt die Festsetzungen des WA 1, lediglich die Zahl der Wohnungen wird entsprechend erhöht, um eine effiziente Ausnutzung gewährleisten zu können.

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. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert, demzufolge findet keine Veränderung des bisherigen Flächenbedarfs statt. Die vorhandene städtebauliche Konzeption bleibt bestehen. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohnungen im WA 2 und WA 3 für Doppelhäuser und Einzelgebäude um eine bzw. zwei und einer angemessenen Erhöhung der Geschossflächenzahl ist keine Veränderung der Konzeption notwendig.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert und ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,06 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,21 ha	72,2 %
- überbaubare Flächen	1,88 ha	61,4 %
- nicht überbaubare Flächen	0,33 ha	10,8 %
• Öffentliche Grünflächen	0,32 ha	10,5 %
• Verkehrsflächen	0,53 ha	17,3 %

Bruttowohndichte 75 Ew/ha.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.000

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

4.1.1 Regionalplan

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

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Gemeindeentwicklung und damit auf den Flächennutzungsplan.

4.2.2 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
- Bebauungsplan „Hagenrain III, 4. Änderung“, Inkrafttreten am 31.01.2013 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

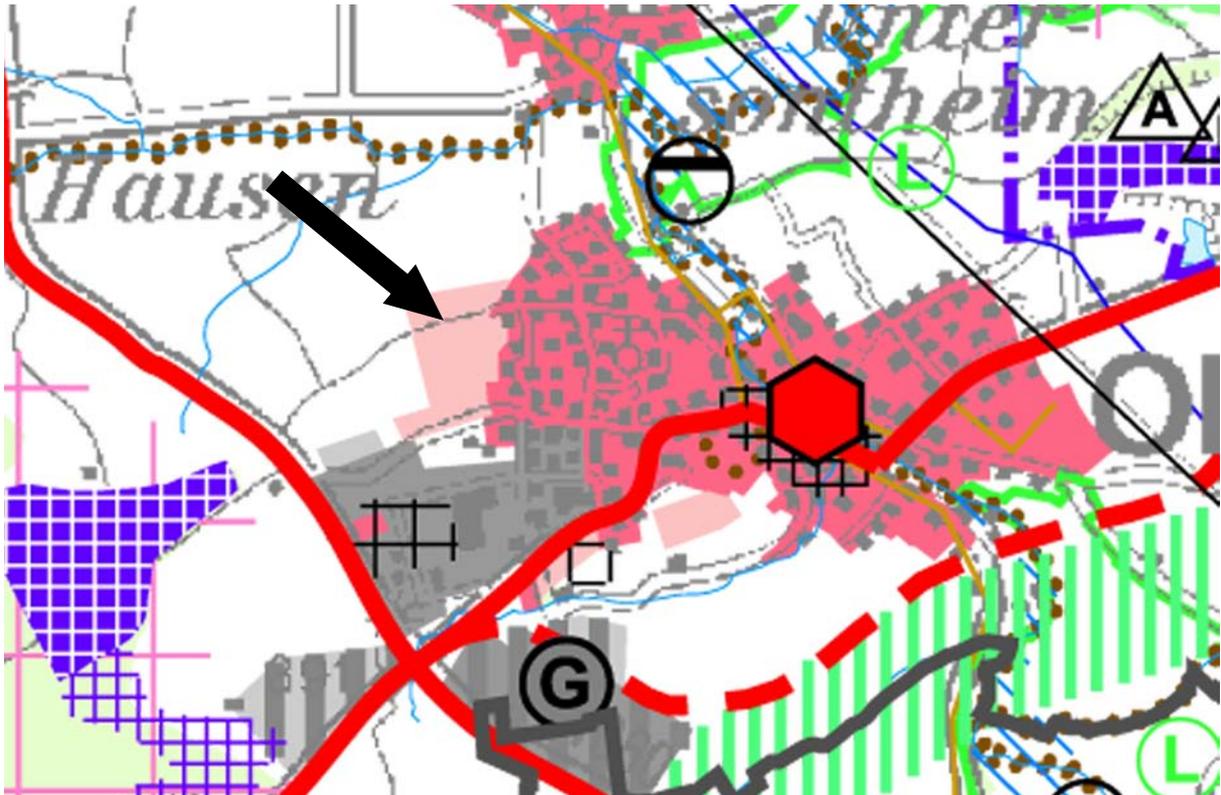


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

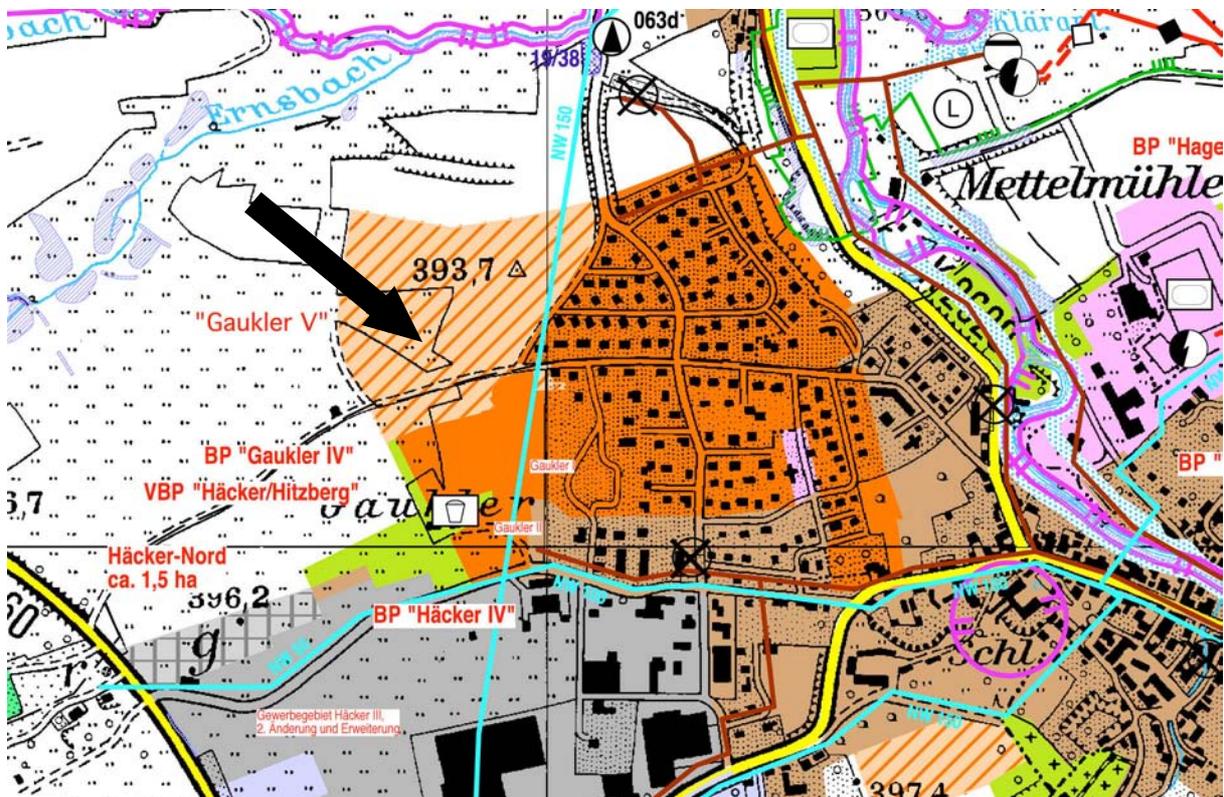


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Gaukler V“ sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, usw.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

Durch eine Veränderung der Anzahl von zulässigen Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sowie der Erhöhung der Geschossflächenzahl sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

5.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

5.4 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

5.5 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.6 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkung verbunden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird lediglich die Zahl der Wohnungen und die Geschossflächenzahl angemessen geändert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Gaukler V“ fort.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird im WA 1 und WA 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend auf 0,6 begrenzt. Für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser soll im WA 2 eine höhere Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 (anstatt 0,7) zugelassen werden. Die erhöhte GFZ begründet sich durch die zulässigen drei Vollgeschosse. Somit können diese Vollgeschosse effizienter ausgenutzt werden.

Grundsätzlich soll die Anwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. für Garagenvorplätze gefördert werden. Aus diesem Grund werden solche Flächen nicht als versiegelt angerechnet.

Als Fortführung der Einzel- und Doppelhausbebauung wird im WA 1 und WA 3 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die Firsthöhe auf 8,20 m festgesetzt. Um eine effiziente Nutzbarkeit der Mehrfamilienhäuser zu erlangen soll diese im WA 2 als dreigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 10,0 m zugelassen werden.

7.2 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aufgrund der aktuellen Ansprüche der Bauherren im WA 2 und WA 3 erhöht. Somit sind im WA 2 je Einzelhaus 8 (anstatt 6) und je Doppelhaushälfte 4 Wohnungen (anstatt 3) Wohnungen zulässig. Im WA 3 sind zukünftig je Einzelhaus 4 und je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen im WA 1 bleibt unverändert.

8. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden keine örtlichen Bauvorschriften geändert. Sie gelten unverändert aus dem Bebauungsplan „Gaukler V“ fort.

Obersontheim, im Dezember 2014

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gaukler V, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A.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 **0,9** festgesetzt.

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

A.3 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.

A.3.1 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; 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).

A.3.2 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.

A.4 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.5 Bauweise

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

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

A.6 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.

A.7 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.8 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 und je Doppelhaushälfte auf **vier** beschränkt. **Die Zahl der Wohnungen im WA 3 wird auf vier je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.**

A.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.10 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

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

M1: Spielplatz

Innerhalb der Spielplatzfläche ist ca. 15 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht direkt mit Spielplatzeinrichtungen überdeckte Fläche ist als Wiese bzw. Rasen herzustellen und zu pflegen.

Hinweis: Die Pflanzenauswahl muss der Nutzung als Spielplatz gerecht werden.

M2: Öffentliche Grünfläche

Die bisher als Acker genutzte Fläche soll mit einer heimischen Saatgutmischung eingesät werden. Im Bereich des Saumes kann auf eine einsaat verzichtet werden. Die gesamte Fläche ist 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. Optional ist die Anpflanzung von heimischen Laubhochstämmen oder Obstbäumen auf der Fläche möglich.

M3: Streuobst

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

Pflanzliste Obstbäume

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

A.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Einzelpflanzgebote

Soweit im Plan nicht bereits ein Standort festgesetzt, ist ein Laubbaum-Hochstamm pro Grundstück zu pflanzen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind, soweit diese nicht auf öffentlichen Grünflächen stehen, bei Bedarf um 3 m verschiebbar. Bäume welche auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind zählen nicht als Baum für das Baugrundstück.

Die Bäume sind gemäß folgender „Pflanzliste 1“ als Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang anzupflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.) und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 1:

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

A.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubbäumen und -sträucher gemäß nachstehender Pflanzenliste ordnungsgemäß anzupflanzen. Es ist durchschnittlich ein Baum oder Strauch je 1,5 m² 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“*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rahmnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum **Bebauungsplan „Gaukler V, 1. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 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 Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien ist unzulässig.

B.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.

B.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.

B.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

C.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

C.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.

C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	30.10.2014
Auslegungsbeschluss	am	23.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.11. bis	08.12.2014
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.12.14 bis	12.01.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	16.01.2015
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.01.2015

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 23.09.2014

Obersontheim,
den

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 03.12.2014