

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET HÄCKER III, 11. ÄNDERUNG“
IN OBERSONTHEIM**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Übergeordnete Planungen	8
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.5. Kommunale Planungsebene	8
B.5.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.2 Landschaftsplan	8
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.6.1 Schutzgebiete	11
B.6.2 Biotopschutz	11
B.6.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.6.4 Artenschutz	11
B.6.5 Gewässerschutz	11
B.6.6 Denkmalschutz	12
B.6.7 Immissionsschutz	12
B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.6.9 Altlasten	12
B.7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.8. Maßnahmenkonzeption	12
B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.9.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.9.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.10. Örtliche Bauvorschriften	13
B.10.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	13
B.11. Verkehr	14
B.12. Technische Infrastruktur	14
B.13. Bodenordnende Maßnahmen	14
TEXTTEIL	15
P Planungsrechtliche Festsetzungen	15
O Örtliche Bauvorschriften	18

H Hinweise und Empfehlungen	19
VERFAHRENSVERMERKE	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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 des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet „Häcker III“ erstreckt sich von der Ortslage Obersontheim bis zu der westlich gelegenen Landesstraße 1060. Die Erschließung erfolgte sukzessiv mit den Teilbereichen „Häcker I bis III“. Der Teilbereich III stellte dabei den westlichen Abschluss des Gebietes dar.

1992 trat der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III**“ in Kraft. Die dabei ausgewiesenen Bauflächen waren dabei vornehmlich für Erweiterungen der dort ansässigen Firma Kärcher vorgesehen. 1995 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, **1. Änderung und Erweiterung**“ aufgrund eines akuten Flächenbedarfes von zwei weiteren, im Gewerbegebiet ansässigen Firmen in Kraft. 2006 erfolgte eine **2. Erweiterung** um ca. 0,6 ha. Die **3. Änderung und Erweiterung** trat im Januar 2008 in Kraft und beinhaltete eine nochmalige Ausdehnung des Geltungsbereiches zur Realisierung eines Hackschnitzelheizkraftwerkes. Mit der im Juni 2008 erfolgten **4. Änderung** wurde die zulässige Gebäudehöhe aktuellen Erfordernissen angepasst. Im September 2008 erfolgte die **5. Änderung**, welche eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur effizienteren Nutzung der Erschließungsanlagen beinhaltete. Die **6. Änderung** ist am 24.09.2009 in Kraft getreten und wurde durch das an die Gemeinde herangetragene Anliegen, an der Zufahrt von L 1066 in das Gewerbegebiet einen Versorgungsautomat für Lebensmittel (Eier, Kartoffeln, u. ä.) aufzustellen erforderlich. Ende 2009 wurde ein Verfahren zur **7. Änderung** eingeleitet, das aber in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Häcker Hitzberg**“ und dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker IV**“ aufgegangen ist und nicht mehr weiter geführt wurde. Aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungs- und Umbaumaßnahmen der Firma Kärcher wurde 2011 die **8. Änderung** durchgeführt. Um zwei Hochregallagerhallen zu realisieren, mussten die maximalen Gebäudehöhen angepasst werden, da ein solcher Bau spezielle Anforderungen an die Gebäudekubatur stellt. Mit der **9. Änderung und Erweiterung** wurde 2015 eine Fläche im nordwestlichen Bereich des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen um einem regional ansässigen Unternehmen aus einem Teilort, die Neuansiedlung im Hauptort Obersontheim zu ermöglichen. Die von der Firma dringend benötigten Erweiterungsflächen konnten am bisherigen Standort, in einem Teilort von Obersontheim, nicht realisiert werden. Zudem wurden im Geltungsbereich (im GEE, GE1, GE2, und GE4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen.

Mit der vorliegenden **11. Änderung** soll für ein einzelnes noch unbebautes und derzeit nicht erschlossenes Grundstück im Süden des Plangebietes, direkt neben der Feuerwache, die verkehrliche Erschließung durch eine kurze Erschließungsstraße, abzweigend von der Irene-Kärcher-Straße, sicher gestellt werden. Durch diese Erschließung, des derzeit unerschlossenen Grundstückes, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Zudem soll für dieses Baufeld, für welches bereits eine Bauvoranfrage vorliegt, zusätzlich eine Flachdachbebauung zugelassen und die für Flachdachgebäude maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, sowie die zulässige Außenwandhöhe für Pultdachgebäude um 60 cm erhöht werden.

In der zeitgleich durchgeführten **10. Änderung und Erweiterung** des Gewerbegebietes Häcker III wird im Norden des Gewerbegebietes eine Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

Mit dem vorliegenden 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

gen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Zur verkehrlichen Erschließung des südlichen, einzelnen noch unbebauten Grundstückes neben der Feuerwache wird ein kurzer Teilbereich des bisherigen Fußweges in eine Straßenerschließungsfläche umgewandelt. Diese Erschließungsstraße wird an die Irene-Kärcher-Straße angebunden. Zudem soll für dieses Baufeld zusätzlich eine Flachdachbebauung zugelassen werden sowie die entsprechende Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Somit wird an der städtebaulichen Konzeption keine wesentliche Änderung durchgeführt. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden fast vollständig übernommen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt 0,3 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,28 ha	95 %
- Bauflächen	0,27 ha	90 %
- private Grünflächen	0,014 ha	5 %
• Öffentliche Grünflächen	0,004 ha	1 %
• Verkehrsflächen	0,012 ha	4 %

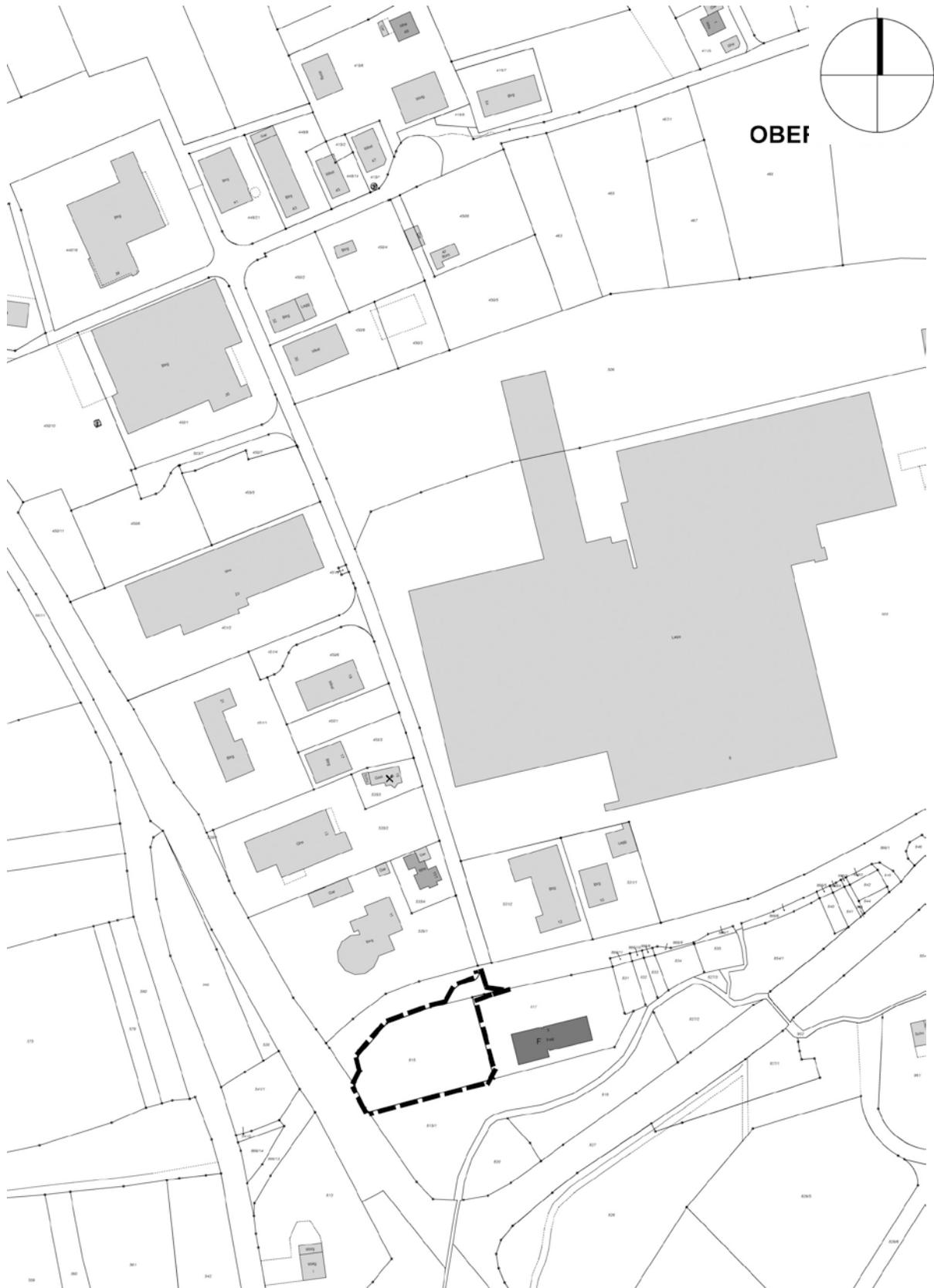


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplanung

B.4.1.1 Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der dargestellte Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt.

B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig vorhanden“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung" ist der Geltungsbereich als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

B.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als bereits bestehendes Gewerbe dargestellt. Innerhalb der südlich angrenzenden Grünfläche ist ein „Konflikt zwischen absehbarer Nutzung/Nutzungsänderung und Landschaftsplanung bzw. Grünordnung“ angegeben. Zudem ist im Planbereich die Maßnahme „Bestandsänderung (Talmulden/Feuchtbereiche)“ verzeichnet.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Überplant wird in Teilbereichen der Bebauungsplan:

- „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“, Inkrafttreten am 02.07.2015

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

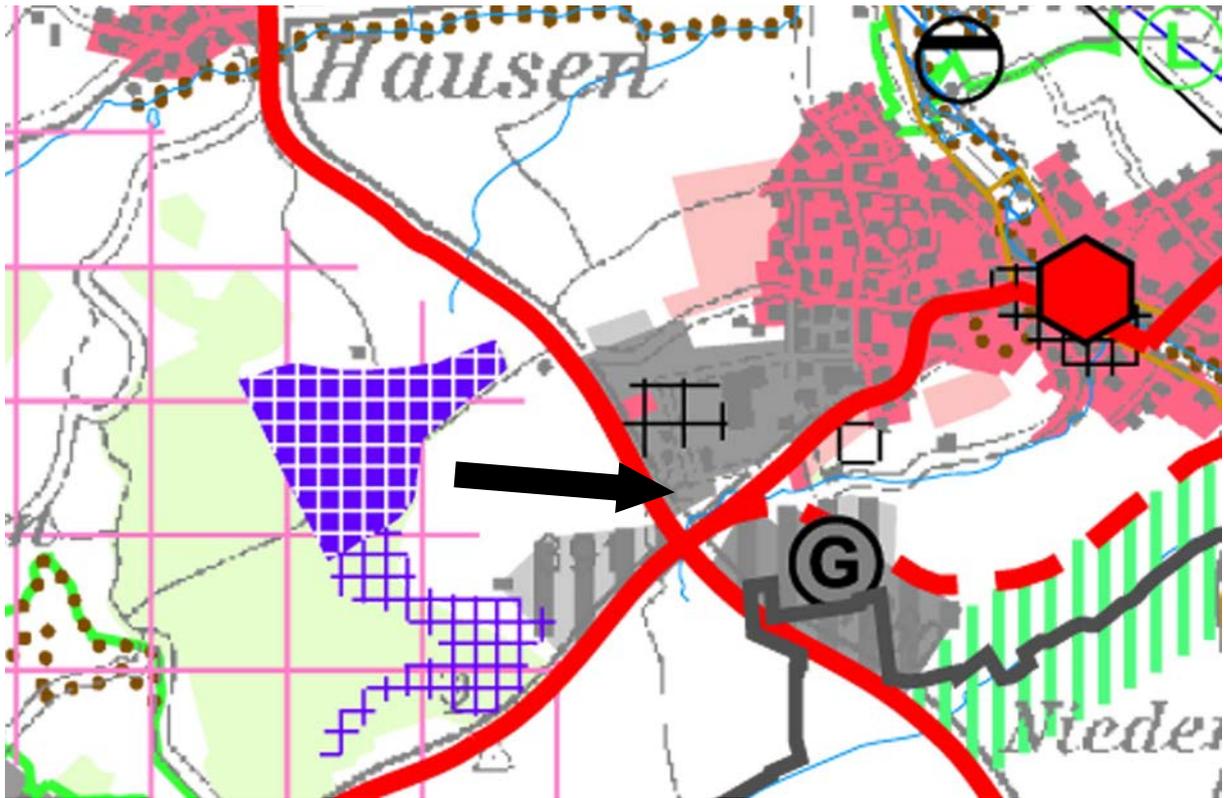


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

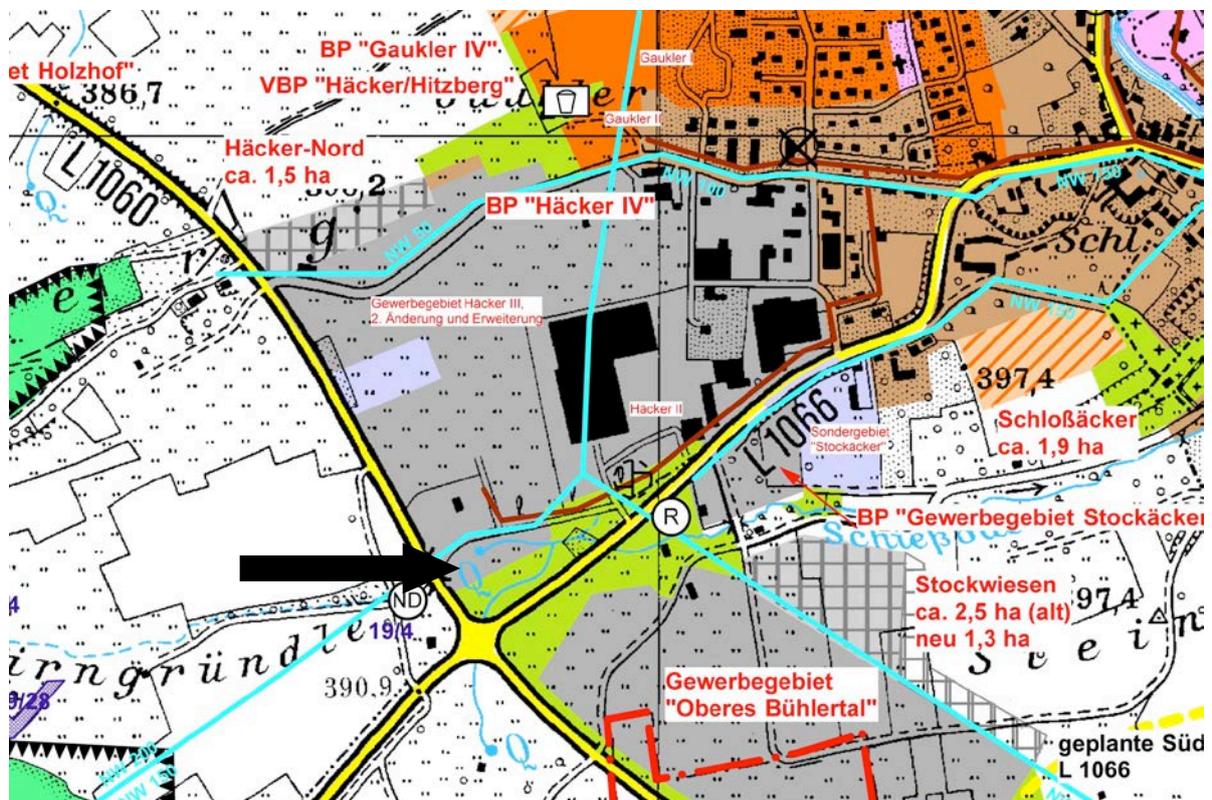


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

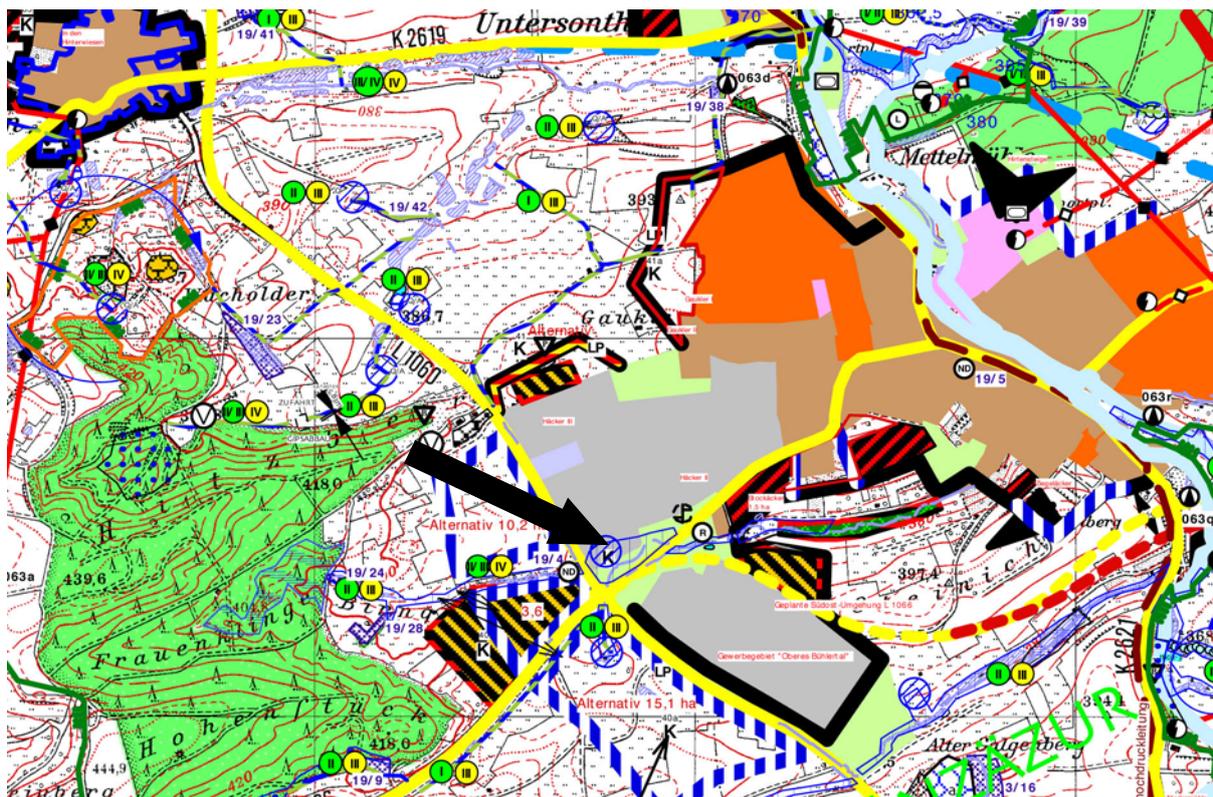


Bild 4: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", 1:20.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.6.1 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.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

B.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.6.3 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.6.4 Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich städtebauliche Änderungen, welche die Situation der Umweltbelange und damit auch des Artenschutzes nicht verändern. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan bereits als überbaubare Fläche festgesetzt. Noch ist es jedoch unbebaut und besteht aus einer Wiese. Im Randbereich kommt eine Hecke vor. Durch die unmittelbare Lage im Siedlungsbereich bzw. Gewerbegebiet und zwischen der bestehenden Bebauung, den Zufahrtsstraßen und den beiden Landesstraßen ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

B.6.5 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.6.6 Denkmalschutz

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

B.6.7 Immissionsschutz

Durch die geplanten Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.6.8 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.6.9 Altlasten

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

B.7. 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.8. Maßnahmenkonzeption**B.8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Textteil übernommen. Darüberhinausgehende, neue Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig und werden nicht getroffen.

B.8.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.8.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.8.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.9.1 Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Damit kann der Forderung der Raumordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart entsprochen werden und auch eine Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

B.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sollen zusätzlich Flachdächer zugelassen werden. Für diese Flachdachgebäude wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,30 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe für Pult- und Satteldachgebäude wird auf 7,30 m festgesetzt. An der festgesetzten Firsthöhe bei Satteldachgebäuden wird unverändert festgehalten. Es gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone im Plan dargestellten Werte.

B.10. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ werden für den Geltungsbereich mit folgender Ausnahme unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht. Um den Bauherren des noch unbebauten Flurstückes 815 größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen, sollen zusätzlich zu den bereits zulässigen Dachformen und Dachneigungen, Flachdächer zulässig sein.

B.11. Verkehr

Gegenüber der Darstellung im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ wird lediglich eine kurze, ca. 20,0 m lange Erschließungsstraße zur Anbindung des Flurstückes 815, abzweigend von der „Irene-Kärcher-Straße“ neu geplant. Weitere Veränderungen des Erschließungssystems sind nicht vorgesehen.

B.12. Technische Infrastruktur

Die Technische Infrastruktur bleibt gegenüber des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erweiterung“ unverändert.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Oktober 2019

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 11. 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.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet GE 1

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Passive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, sind nicht zulässig. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen müssen so geartet sein, dass sie außerhalb der Außenbauteile der Wohnung eine Pegelreduzierung von wenigstens 15 dB bewirken. Schutzwürdige Aufenthaltsräume sind ohne aktiven Lärmschutz zulässig, wenn kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.

Der Einzelhandel ist ausgeschlossen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb.

Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. Außenwandhöhe (AH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeinschrieb. Sie dürfen, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die geplante Geländeoberfläche ist im Genehmigungsverfahren festzulegen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,25 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeinschrieb ist eine offene bzw. eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt

P.5 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 nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, Werbeanlagen, usw.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Kurvenradien der Ausfahrtsbereiche aus den Stichstraßen in die Hauptschließungsstraße sowie entlang der L 1060 und L 1066 sind Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

P.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Es wird eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

P.8.2 Private Grünflächen

Es wird eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt.

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag ist im Westen innerhalb der privaten Grünfläche eine Kaiser-Linde (*Tilia europaea* "Pallida" -TP) als Laub-Hochstamm anzupflanzen. Der Baum ist als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Vom vorgegebenen Standort kann um bis zu 4,0 m abgewichen werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Häcker III, 11. 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.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben oder Materialien ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen, soweit im Plan nicht anders festgesetzt. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Technisch bedingte Aufbauten dürfen ausnahmsweise die zulässige Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Drahtgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten

Hinweis: Mauern sind als Einfriedung unzulässig. Bretterzäune zur freien Landschaft sind unzulässig.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Auf Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 1,20 m. Werbeanlage über Dach oder Attika sowie in Grünflächen sind unzulässig. Leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig. Außerhalb des Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen sowie Firmen- oder Hinweisschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig.

Hinweis: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Straßenrand von L 1060 und L 1066 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

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 für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

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 Fahrzeugrückhaltesysteme“ (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	08.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.11.2019
Auslegungsbeschluss	am	08.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	07.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.11. bis	16.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	30.01.2020

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 08.10.2019

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,
den 20.01.2020

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 08.10.2019