

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET STOCKÄCKER III, 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. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne	7
4. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
4.1 Schutzgebiete	9
4.2 Biotopschutz	9
4.3 Artenschutz	9
4.4 Gewässerschutz	9
4.5 Denkmalschutz	9
4.6 Immissionsschutz	10
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	10
4.8 Altlasten	10
5. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7. Örtliche Bauvorschriften	11
8. Verkehr	11
9. Technische Infrastruktur	11
10. Bodenordnende Maßnahmen	11
TEXTTEIL	13
A Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B Örtliche Bauvorschriften	16
C Hinweise und Empfehlungen	17
AUSFERTIGUNG	19
ANHANG	
BEBAUUNGSPPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	8
Bild 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker III“, 1:2.000	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 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 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- 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)

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

Mit dem am 03.04.2010 inkraftgetretenen Bebauungsplan „Stockäcker III“ wurde die Voraussetzung für die kurzfristige Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße 1066 geschaffen. Es handelt sich hierbei um einen Lückenschluss zwischen dem Gewerbegebiet „Häcker II“ im Norden, dem Gewerbegebiet „Stockäcker II“ im Süden sowie dem zur Errichtung von zwei Einkaufsmärkten ausgewiesenen Sondergebiet „Stockäcker“ im Osten.

Der Gemeinde Obersontheim liegt aktuell eine Anfrage zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes vor. Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens wird die Modifizierung der bisher vorgesehenen Erschließungsstraße notwendig. Diese war in der ursprünglichen Planung als Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Anstelle der Stichstraße soll künftig ein Ringschluss zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes dienen. Somit ist das Gewerbegebiet mit zwei Anbindungspunkten an die Straße „Stockäcker“ angebunden, wodurch der Zu- und Abfahrtsverkehr bei starken Verkehrsspitzen entzerrt werden kann. Die durch die Erschließungsstruktur entstehende Mittelinsel wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und kann beispielsweise als Stellplatzfläche genutzt werden. Darüber hinaus soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die Erschließungsstraße zugleich als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die vorliegende Änderung bedingt lediglich eine Modifizierung des zeichnerischen Teils, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und werden im Textteil nachrichtlich vollständig aufgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich in dem Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit dem Änderungsbereich nicht erreicht, womit die Durchführung einer Umweltvorprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,34 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,72 ha	54,0 %
- überbaubare Flächen	0,46 ha	34,8 %
- nicht überbaubare Flächen	0,26 ha	19,2 %
• Öffentliche Grünflächen	0,40 ha	29,6 %
• Verkehrsflächen	0,20 ha	14,8 %
• Wasserflächen	0,02 ha	1,6 %

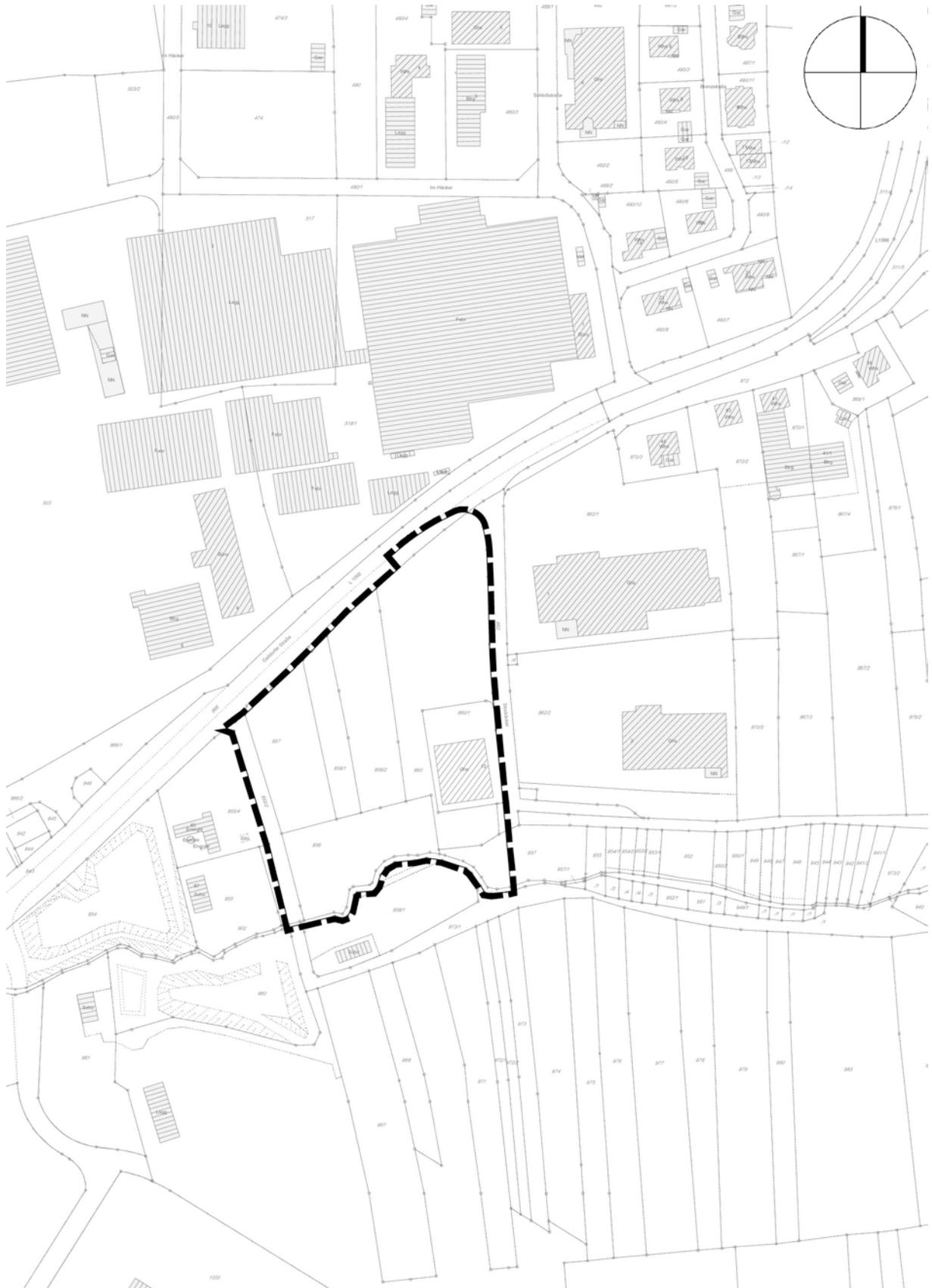


Bild 1: Geltungsbereich 1:2.500

3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten, allerdings war eine Wohnnutzung an diesem Standort zu keinem Zeitpunkt vorgesehen. Direkt südlich grenzt der regionale Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Obersontheim-Kernort (Südwest)“ an, welcher mit den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ und „Gewerbegebiet Stockäcker II“ planungsrechtlich umgesetzt wird. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein regionaler Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Sonstige regional bedeutsame Flächen werden nicht tangiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker II“, Inkraftgetreten am 27.05.1987 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Sondergebiet Stockäcker“, Inkraftgetreten am 06.04.2006
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II“, Inkraftgetreten am 27.10.2011 festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 6. Änderung“, Inkraftgetreten am 03.02.2011 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet

4. Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

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

4.2 Biotopschutz

Folgendes, nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 6925-127-0242 „Naturnaher Bachabschnitt sw. Obersontheim“
geschützt als naturnahe Auwälder; naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte einschließlich der Ufervegetation

Biotopbeschreibung: *„...Danach fließt der naturnahe Bach durch Straßenüberfahrten, ein kleines Stauwehr, weitere kurze Uferbefestigungen und Wasserabzweigung für kleine Forellenteiche unterbrochen zwischen Gewerbegebiet, Brachland, Streuobstwiesen, einer Schafkoppel und Wochenendgrundstücken von einem wechselnd dicht und hoch aus Stockausschlägen gewachsenen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen in West-Ost-Richtung.“*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung. Wertbestimmend sind Wasserschutz und Landschaftsbild.

Anmerkung: Der Bach wurde im Bereich der Planung schon vor längerer Zeit begradigt und verbaut. Ein naturnaher Bach ist hier nicht mehr vorhanden. Nordseitig sind 2 Teiche im Nebenschluss angelegt, für deren Speisung Wasser aus dem aufgestauten Bach abgeleitet wird.

4.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (benennen) nicht zu erwarten.

4.4 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.

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Änderung ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

4.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

4.8 Altlasten

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

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll die innere Erschließung des Gewerbegebietes modifiziert werden. Durch die gegenüber der ursprünglichen Planung sehr geringe zusätzliche Versiegelung durch Straßenflächen sind Eingriffe in den Bodenhaushalt verbunden. Die Versiegelungen haben nicht meßbare Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Anfallendes Oberflächenwasser wird abgeleitet und kann nicht mehr vor Ort versickern. Die befestigten Flächen führen zu einer verstärkten Aufheizung. Jedoch sind diese Auswirkungen auf die Schutzgüter vor dem Hintergrund der bestehenden großflächigen Gewerbenutzung als nur bedingt erheblich zu sehen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft sind gegenüber der ursprünglichen Planung nicht zu erwarten.

Weitere Änderungen sind mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Die bisher festgesetzten Grünflächen werden ebenfalls nicht verändert und bleiben in ihrer Wirkung somit vollumfänglich erhalten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in die vorliegende 1. Änderung unverändert übernommen und im Textteil vollständig aufgeführt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in die vorliegende 1. Änderung unverändert übernommen und im Textteil vollständig aufgeführt.

8. Verkehr

In der ursprünglichen Planung ist die Erschließung des Gewerbegebietes über einen Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Mit der vorliegenden Änderung soll die Erschließung des Gewerbegebietes, aufgrund eines konkreten Bauvorhabens, modifiziert werden. So soll künftig die Anbindung des Gewerbegebietes an die Straße „Stockäcker“ über einen Ringschluss erfolgen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt unverändert.

9. Technische Infrastruktur

Die vorliegende Änderung bedingt keine Maßnahmen der technischen Infrastruktur.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersonthem, im Mai 2012

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Hinweis: Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) der o.g. Nutzungen, deren Geräusche die vorgegebenen Emissionskontingente $L_{EK} = 53 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als unversiegelt angerechnet.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl (GFZ), eine Zahl der Vollgeschosse sowie eine Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika, darf 9,50 m nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hinweis: Keine Festsetzung

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen - sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) dürfen in einem Abstand von 20 m zur L 1066 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dies gilt auch für Stellplätze und Werbeanlagen. In einem Abstand zwischen 17 und 20 m dürfen ausschließlich Gebäudeumfahrungen angelegt werden.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

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

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

Garagen und überdacht Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze können auch außerhalb angelegt werden, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen) auszuführen. Die Zufahrten haben ausschließlich über das jeweilige Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) dürfen in einem Abstand von 20 m zur L 1066 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dies gilt auch für Stellplätze und Werbeanlagen. In einem Abstand zwischen 17 und 20 m dürfen ausschließlich Gebäudeumfahrungen angelegt werden.

A.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur Landesstraße L 1066 sind in beide Fahrtrichtungen Sichtfelder der Größe 3/110 festgesetzt, welche sich teilweise mit dem Geltungsbereich überschneiden. Sie sind von Bepflanzungen (außer Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen, etc. mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten.

A.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der L 1066 ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Plan vermerkt.

A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Bachlauf mit Aue

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist ein neues naturnahes Bachbett des Schießbaches herzustellen. Das Bachbett ist im hydraulisch erforderlichen Querschnitt mit wechselnden Sohlbreiten und Uferneigungen herzustellen. Verbauungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und in ingenieurbio logischer Bauweise auszuführen, eine natürliche Entwicklung ist so weit wie möglich zuzulassen. Zwischen dem neuen Bachbett und dem südlich angrenzenden Grundstück ist ein mindestens 5 m breiter Abstandstreifen einzuhalten und mit standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen einzupflanzen. Die Fläche nördlich des Bachbettes ist nur abschnittsweise zu bepflanzen, die übrige Fläche ist als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal jährlich im Spätwinter abzumähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist unzulässig. Das im Nordosten vorhandene Seggenried (geschützt nach § 32 NatSchG) ist von einer Bepflanzung bzw. Einsatz auszunehmen.

In der Maßnahmenfläche vorhandene Nadelgehölze sowie nicht standortgerechte Laubgehölze sind mit dem Wurzelstock zu roden. Die Anlage eines Grasweges zur Flächenpflege ist entlang des nördlichen Randes der Maßnahmenfläche zulässig.

M 2: Regenrückhaltung

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist die Anlage von unbefestigten Erdbecken zur Regenrückhaltung und ggf. Vorklärung zulässig. Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und abhängig vom Aufwuchs 1-3 mal jährlich abzumähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen, eine Düngung ist unzulässig. Eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen ist zulässig. Sofern eine Umzäunung der Becken erfolgt, muss diese einen lichten Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Die Anlage eines Grasweges zur Flächenpflege ist entlang des nördlichen Randes der Maßnahmenfläche zulässig.

M: Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen und privaten Flächen ist auf das räumlich und zeitlich erforderliche bzw. aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Es sind Planflächenstrahler mit insektenschonenden Leuchtmitteln, z.B. Natrium-Hochdrucklampen, zu verwenden. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist unzulässig. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder die Anstrahlung von Gebäudefassaden sind nicht gestattet.

M: Bauzeitenbeschränkung

Eine Räumung des Baufeldes, Gehölzrodungen und sonstige in Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingreifende Tätigkeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. zulässig.

A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb von **Stellplatzflächen** ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großwüchsiger Laubbaum als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 0° bis 32° auszuführen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,5 m überschreiten. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 10 cm).

B.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 Drahtgitter oder –geflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Hinweis: Mauern sind als Einfriedigung unzulässig.

B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

In festgesetzten Grünflächen sind, abgesehen von dort vorgesehenen Maßnahmen, keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

B.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 120 cm. Werbeanlagen über Dach oder Attika sowie in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) dürfen in einem Abstand von 20 m zur L 1066 keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dies gilt auch für Stellplätze und Werbeanlagen.

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	15.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.02.2012
Auslegungsbeschluss	am	15.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.02.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.03. bis	02.04.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	28.06.2012

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Obersontheim,
den 15.02.2012

Obersontheim,
den 25.05.2012

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.05.2012