

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HÄCKER I“

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	6
3. Übergeordnete Planungen	8
4. Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
5.1 Schutzgebiete	11
5.2 Biotopschutz	11
5.3 Artenschutz	11
5.4 Gewässerschutz	11
5.5 Denkmalschutz	11
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	12
5.8 Altlasten	12
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8. Örtliche Bauvorschriften	13
9. Verkehr	13
10. Technische Infrastruktur	13
11. Bodenordnende Maßnahmen	13
TEXTTEIL	15
A Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B Örtliche Bauvorschriften	17
C Hinweise und Empfehlungen	18
AUSFERTIGUNG	19
BEBAUUNGSPPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:3.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:4.000	9
Bild 4: Bebauungsplan „Häcker“, ohne Maßstab	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 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 „Häcker“ erstreckt sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Obersontheim, zwischen einer bestehenden Wohnbebauung und den nachfolgenden, in mehreren Teilbereichen erschlossenen, Gewerbegebieten Häcker II bis IV. Neben der Ausweisung eines Mischgebietes beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Dabei wird die südliche Fläche ausschließlich durch die Firma Kärcher genutzt.

Für einen dringend erforderlichen Anbau benötigt das Unternehmen weitere Flächen. Diese stehen der Firma nördlich des bestehenden Werkes zur Verfügung. Im Bebauungsplan ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche enthalten, jedoch befindet sich zwischen bestehendem Werk und geplantem Neubau die öffentliche Straße „Im Häcker“, welche ursprünglich für die Erschließung mehrerer kleinerer Unternehmen angedacht war. Da die Flächen künftig ausschließlich durch die Firma Kärcher genutzt wird, ist die öffentliche Verkehrsfläche künftig entbehrlich und kann aus diesem Grund in einem Teilbereich entwidmet werden. Dies bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes „Häcker“.

Der Bebauungsplan „Häcker“ trat am 20.08.1971 in Kraft und wurde seither mehrmals geändert (siehe Kapitel 4). Um eine bessere Übersicht zu erlangen soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Häcker I“ benannt werden. Für die Errichtung einer Wendeanlage wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert und überlagert somit den östlichen Bereich des Bebauungsplanes „Häcker IV“. Des Weiteren werden die westlich angrenzenden Baugrenzen des Bebauungspläne „Häcker III, 6. Änderung“ und „Häcker II“ aufgelöst, um eine durchgängige Bebauung zu gewährleisten.

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 wäre dadurch rein rechnerisch überschritten, jedoch muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich von der Änderung betroffenen Bauflächen sehr gering sind, da sie das Erschließungssystem betreffen. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Da keine Erforderlichkeit zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften besteht, werden diese aus der ursprünglichen Planung und deren jeweiligen Änderungen unverändert übernommen. Es erfolgt jedoch hinsichtlich der Gliederung eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung.

Darüber hinaus soll im Zuge der vorliegenden Änderung der Bebauungsplan an den heutigen Bestand angepasst werden. Neben den Baugrenzen betrifft dies die ursprünglich geplante Straße C, welche nicht vorhanden ist und somit aus der Planung entnommen wird. Da aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung einer maximalen Kniestockhöhe besteht, soll diese analog zu der am 04.07.1986 inkraftgetretenen Änderung für den gesamten Geltungsbereich entfallen. Ebenso wird das südliche Gewerbegebiet gegliedert (GE und GEe 1), da dessen Einschränkungen bisher nicht klar definiert waren.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 6,62 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	6,00 ha	90,6 %
- überbaubare Flächen	5,20 ha	78,5 %
- nicht überbaubare Flächen	0,80 ha	12,1 %
• Verkehrsflächen	0,62 ha	9,4 %

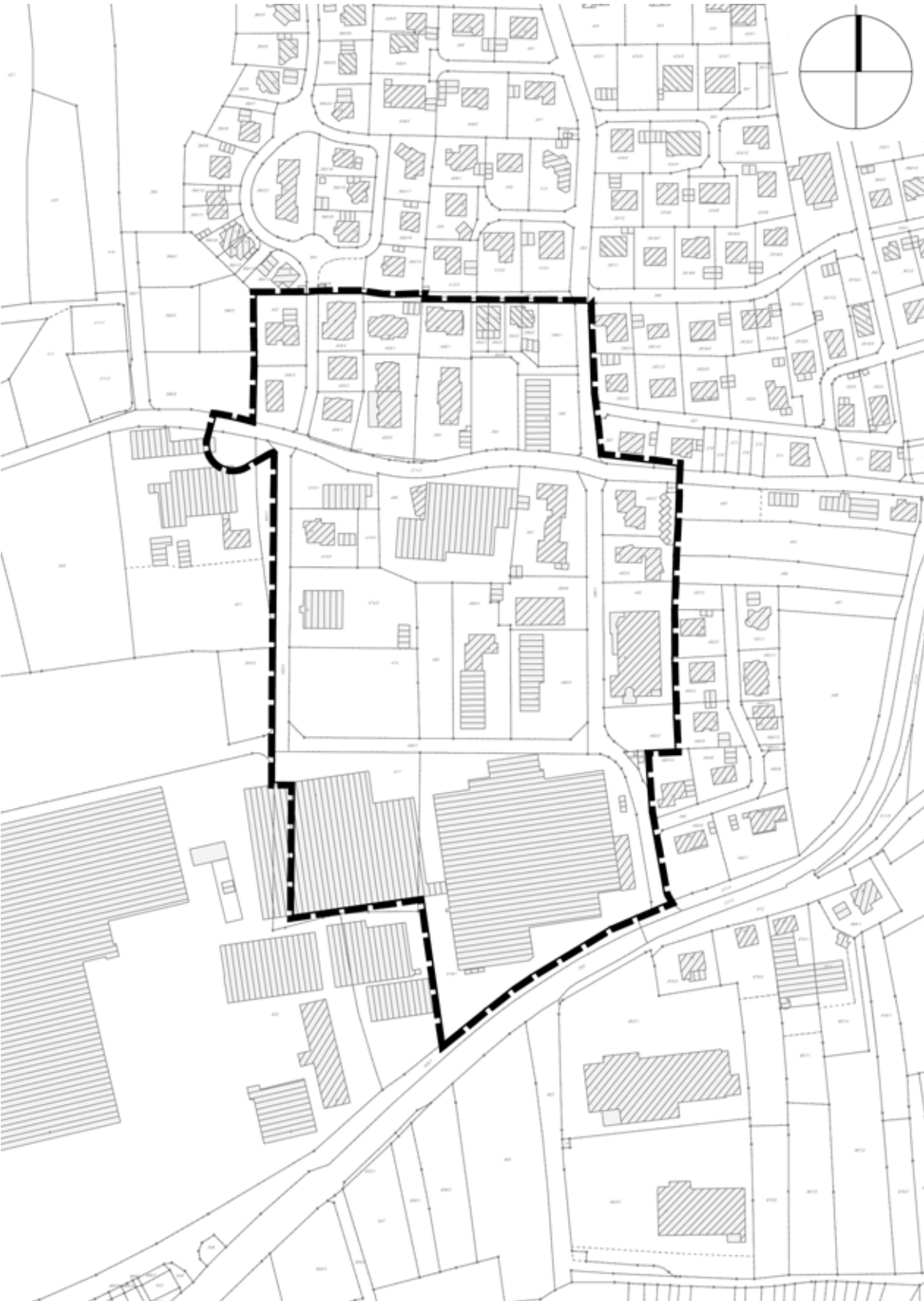


Bild 1: Geltungsbereich 1:3.000

3. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche enthalten. Regional bedeutsame Flächen sind von der Planung nicht berührt.

Im zur Genehmigung vorgelegten Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als bestehende Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche enthalten.

4. Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gaukler“, Inkrafttreten am 08.07.1993 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Gaukler II“, Inkrafttreten am 07.10.1999
- Bebauungsplan „Häcker II“, Inkrafttreten am 27.05.1987 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Häcker IV“, Inkrafttreten am 04.03.2010 festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Häcker III, 6. Änderung“, Inkrafttreten am 24.09.2009 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet und Sondergebiet

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die vorliegende Planung vollständig überplant:

- Bebauungsplan „Häcker“, Inkrafttreten am 20.08.1971
- Änderung Bebauungsplan „Häcker“, Inkrafttreten am 27.10.2010
Inhalt der Änderung: Aufhebung des südlichen Leitungsrechtes
- Änderung des Bebauungsplanes „Häcker“, Inkrafttreten am 04.07.1986
Inhalt der Änderung: Gliederung des östlichen Mischgebietes zu Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet
- Änderung Bebauungsplan „Häcker“, Inkrafttreten am 21.01.1993
Inhalt der Änderung: Zusätzliche Erschließungsstraße als Verbindung des „Ebbachweg“ und der Straße „Im Hermannstal“, Geringfügige Änderung des Geltungsbereiches, Zulässigkeit von Dachaufbauten
- Änderung Bebauungsplan „Häcker“, Inkrafttreten am 29.04.1993
Inhalt der Änderung: Änderung der zulässigen Dachneigung im Gewerbegebiet

Folgende Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die vorliegende Planung geringfügig überplant:

- Bebauungsplan „Häcker II“, Inkrafttreten am 27.05.1987
- Bebauungsplan „Häcker III, 6. Änderung“, Inkrafttreten am 24.09.2009
- Bebauungsplan „Häcker IV“, Inkrafttreten am 04.03.2010

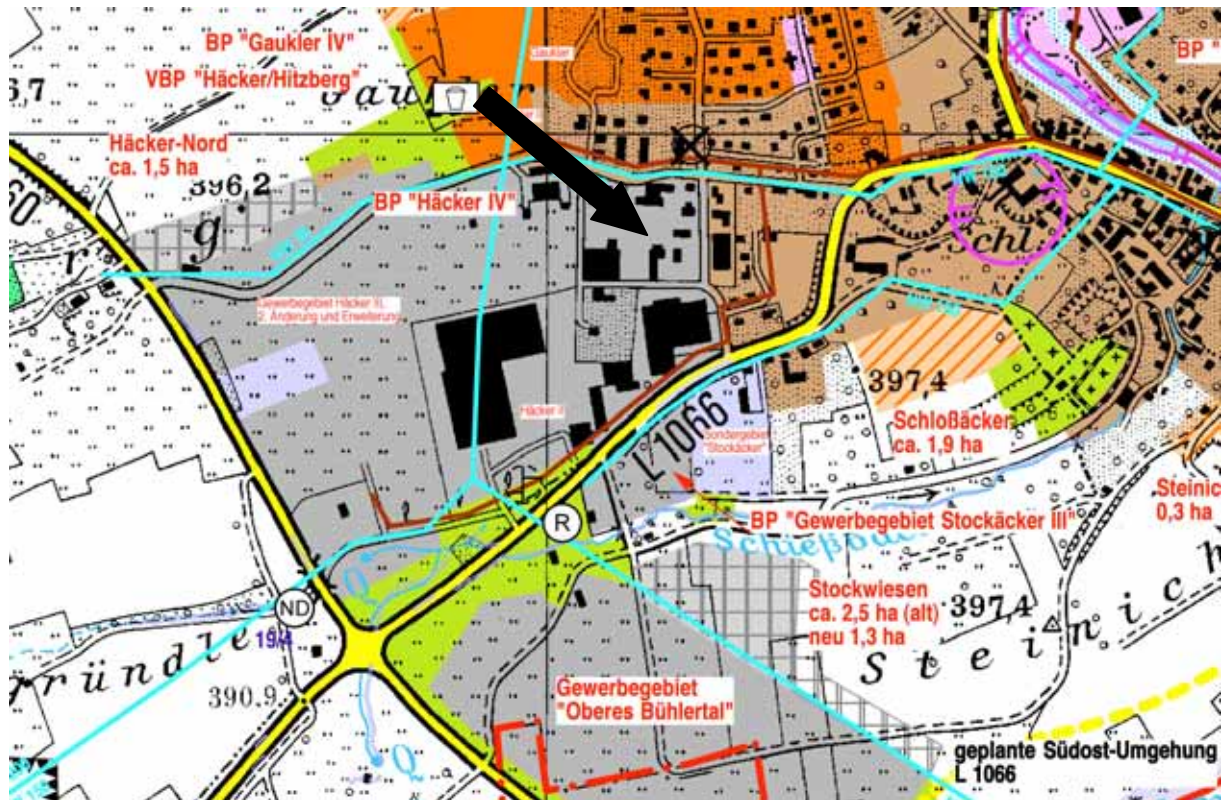


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

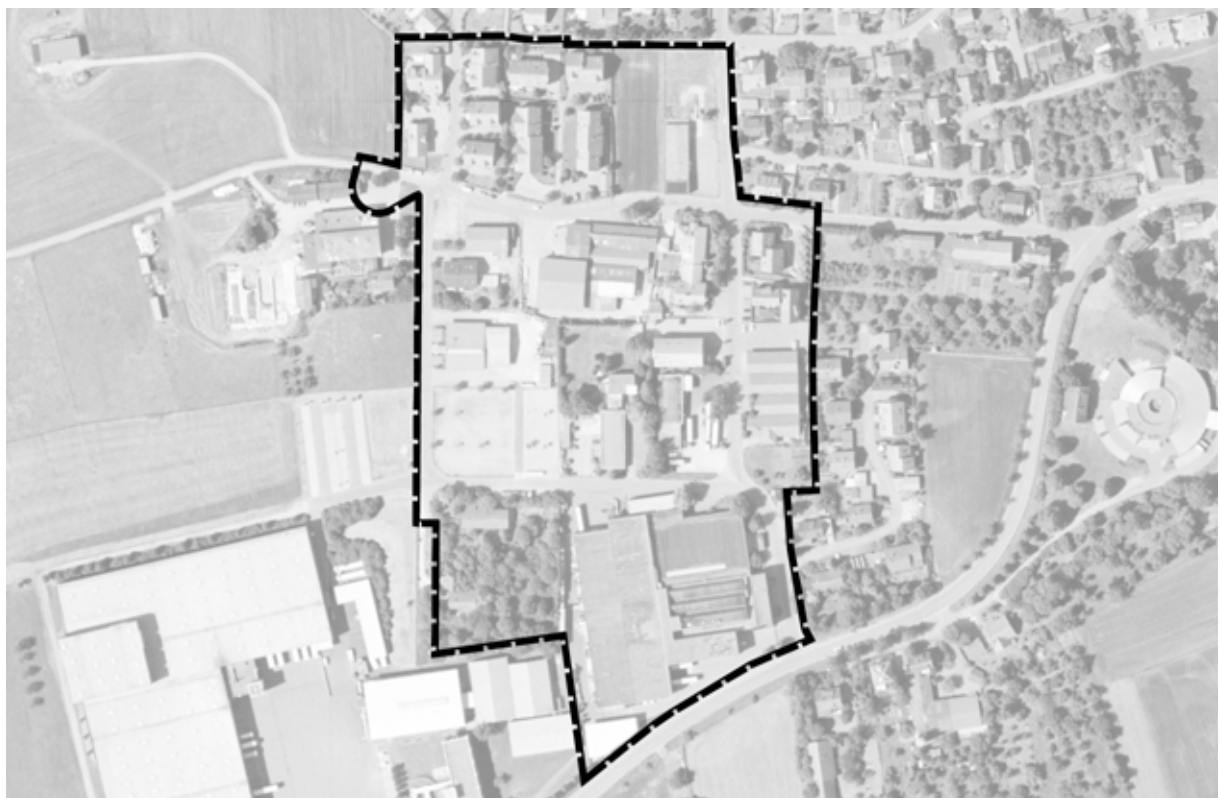


Bild 3: Luftbild, 1:4.000

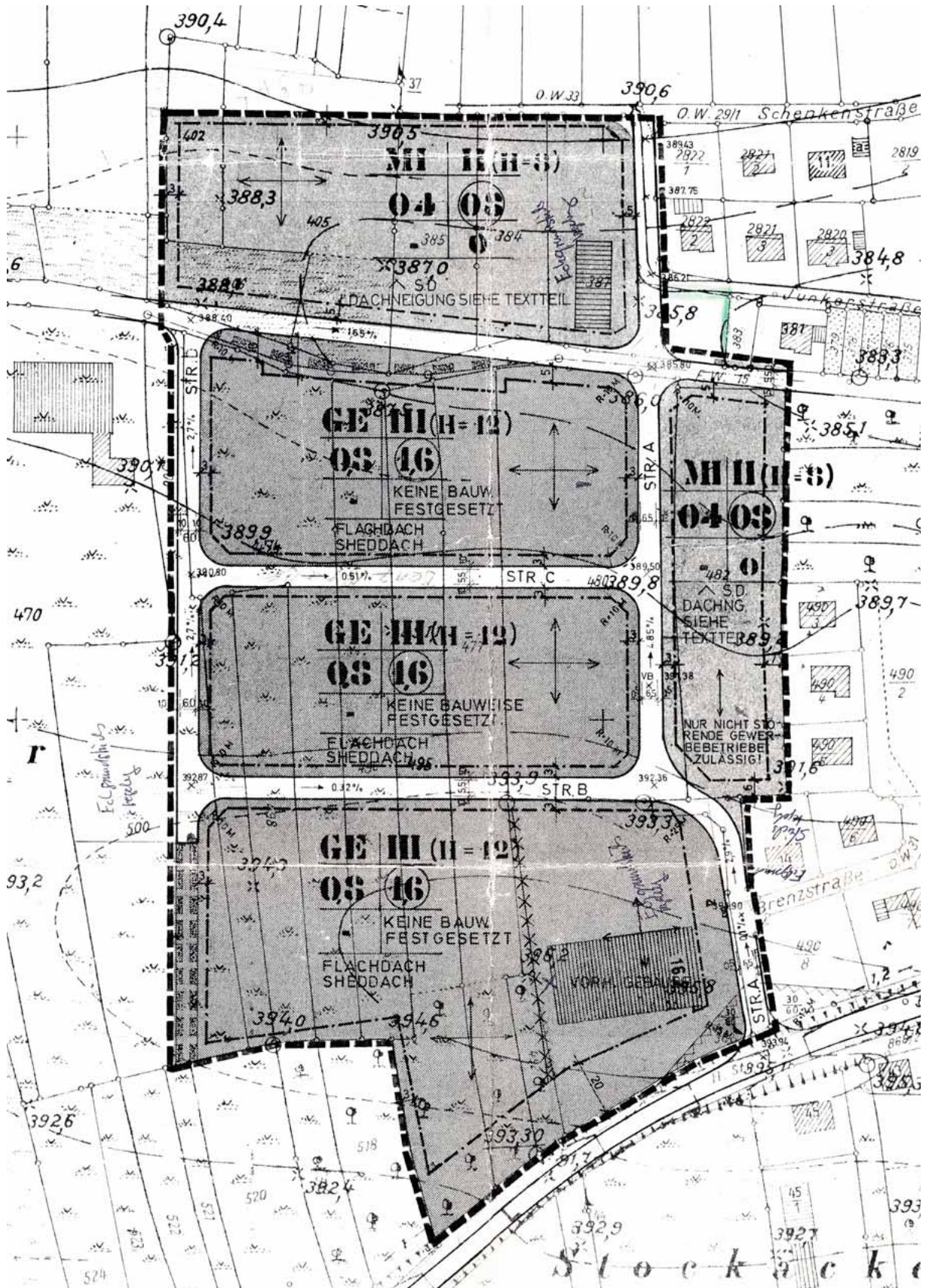


Bild 4: Bebauungsplan „Häcker“, ohne Maßstab

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

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

5.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Immissionsschutz

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlast:

- Objektnummer 1389 „Reparaturwerkstatt VELAG“

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden.

Die künftig nicht mehr benötigte Straße „Im Häcker“ wird aus dem Bebauungsplan entnommen. Ebenso erfolgt eine Anpassung der Planung an den Bestand. Die betrifft insbesondere das Erschließungssystem sowie die Baugrenzen.

Der maximale Versiegelungsgrad, der durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wurde, wird durch diese Änderung nicht erhöht. Somit können weitergehende negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie deren Wechselwirkungen untereinander ausgeschlossen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häcker“ und dessen nachfolgenden Änderungen werden in den Bebauungsplan „Häcker I“ unverändert übernommen. Im Plan- bzw. Textteil gibt es lediglich folgende Anpassungen:

- Gliederung der Misch- und Gewerbegebiete aufgrund unterschiedlichen Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung
- Anpassung der Baugrenzen aufgrund der entfallenen Erschließungsstraßen und der tatsächlich vorhandenen Bebauung
- Entfall der maximalen Kniestockhöhe

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Häcker“ und dessen nachfolgenden Änderungen werden in den Bebauungsplan „Häcker I“ unverändert übernommen.

9. Verkehr

Mit der vorliegenden Planung soll die bisher öffentliche Straße „Im Häcker“ aufgelöst werden. Die Erschließung der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude wird weiterhin gewährleistet. Im Zuge der Straßenrücknahme ist im nordöstlichen Bereich eine Wendeanlage vorgesehen. Die in der ursprünglichen Planung enthaltene Straße C wurde nicht umgesetzt und wird daher in der vorliegenden Planung entnommen.

10. Technische Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Veränderungen der technischen Infrastruktur. Die in den zur Entwidmung geplanten öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Versorgungsleitungen werden, in Abstimmung mit den Versorgungsträgern, verlegt.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Februar 2012

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet MI 1 / Gewerbegebiet GE und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1

Der Bebauungsplan „Häcker I“ ist nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet und § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung 1968 wird festgelegt, dass im östlichen Teil des südlichen Gewerbegebietes (GEe 1), nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie kleinere und mittlere Betriebe zulässig sind. Der Lästigkeitsgrad darf nicht höher sein als der des vorhandenen Betriebes der Firma Kärcher.

Im Gewerbegebiet GE und eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 ist eine Nutzung als Wohnung nur im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung zulässig z.B. für den Betriebsleiter.

Mischgebiet MI 2 und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

Der Bebauungsplan „Häcker I“ ist nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet und § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei Wohnhäusern oder in Betriebsgebäuden eingebauten Wohnungen sind die Schlafräume nach Norden bzw. Osten zu orientieren.

Nach § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung 1977 wird festgelegt, dass im östlichen Teil des südlichen Gewerbegebietes (GEe 2), nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie kleinere und mittlere Betriebe zulässig sind.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt:

Gewerbegebiet GE und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1:

Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
III	0,8	1,6

Mischgebiet MI 1 und 2 / Gewerbegebiet mit Einschränkungen GEe 2:

Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
II	0,4	0,8

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die eingetragenen Gebäudehöhen (von der natürlichen Geländeoberfläche bis OK Sparren) gemessen am Hausgrund sind maximale Werte.

Im Gewerbegebiet GE und eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 wird die maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern auf die Firsthöhe angewandt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform siehe Planeinschrieb.

Mischgebiet MI 1 und 2 / eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

Ein- und zweigeschossige Häuser: Dachneigung mindestens 30°, maximal 45°.

Eingeschossige Anbauten (Werkstätten und dgl.) können mit Flachdach oder flachdachge-
neigtem Dach max. 15° versehen werden.

Gewerbegebiet GE / eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1

Zulässige Dachneigung 0° bis 38°.

B.2 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig.

B.3 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung ist mindestens eine Garage oder Einstellplatz erforderlich.

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	17.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.11.2011
Auslegungsbeschluss	am	07.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.12.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.01. bis	02.02.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	15.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	23.02.2012

AUFGESTELLT

Obersontheim,
den 07.12.2011

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 16.02.2012

.....
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.02.2012