

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „KATZENZIPFEL“ IN OBERFISCHACH



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
2.1 Regionalplanung	8
2.1.1 Flächennutzungsplan	8
2.1.2 Landschaftsplan	8
2.1.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>3. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
3.1 Schutzgebiete	10
3.2 Biotopschutz	10
3.3 Artenschutz	10
3.4 Gewässerschutz	11
3.5 Denkmalschutz	11
3.6 Immissionsschutz	11
3.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
3.8 Altlasten	11
<b>4. Eingriffsreglung</b>	<b>12</b>
4.1 Bestand	12
4.2 Prognose	12
4.3 Maßnahmenkonzeption	13
4.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
4.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
4.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
<b>6. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>7. Technische Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG</b>	<b>15</b>
<b>A Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>16</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
<b>ANHANG</b>	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
<b>KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:500	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:500	9

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Satzungen mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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 § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss durchgeführt werden.

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Oberfischach ist ein westlich von Obersontheim gelegener Teilort, welcher besonders durch eine typisch dörfliche Struktur geprägt ist. An der südlichen Randlage plant nun ein Bauherr ein Einfamilienhaus zu realisieren. Dieses soll auf seinem Grundstück stattfinden. Die Zufahrt ist über die bestehenden Strukturen und Verkehrswege über die bestehende Hofstelle geplant.

Da sich diese Fläche jedoch derzeit zum Teil im Außenbereich befindet muss für diesen Bereich eine baurechtliche Basis geschaffen werden. Diese könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung in Kombination mit einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gewählt. In den Innenbereich soll damit ein Teilbereich des Flurstückes 29 einbezogen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Vorhaben haben sich gemäß § 34 BauBG nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise „in die Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:500

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplanung**

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

#### **2.1.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt.

#### **2.1.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt aus dem Jahr 2004 und wurde von der Arbeitsgruppe „Wahl, Landau, Geiger“ erstellt.

Der Geltungsbereich selbst liegt innerhalb der überbauten Bereiche. Die daran angrenzenden Flächen der freien Landschaft wurden wie folgt bewertet:

Die ökologische Gesamtbewertung des Ist-Zustandes wird als „von eingeschränkter Bedeutung“ beschrieben, die des Soll-Zustandes als „wertvoll“. Bei Maßnahmen in diesem Bereich soll das Umfeld mit einbezogen werden. Des Weiteren wurde dieser Bereich der Kategorie „Mittlerer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ zugeordnet. Der Raum wird als halboffenes bis offenes Tal beschrieben, das Landschaftsbild mit empfindlich bewertet. In der Konfliktanalyse wird ein Eingriff in diesem Bereich als bedeutend beurteilt, ein Ausgleich müsste hochwertig sein. Zudem sind einige geschützte Biotope sowie ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

#### **2.1.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

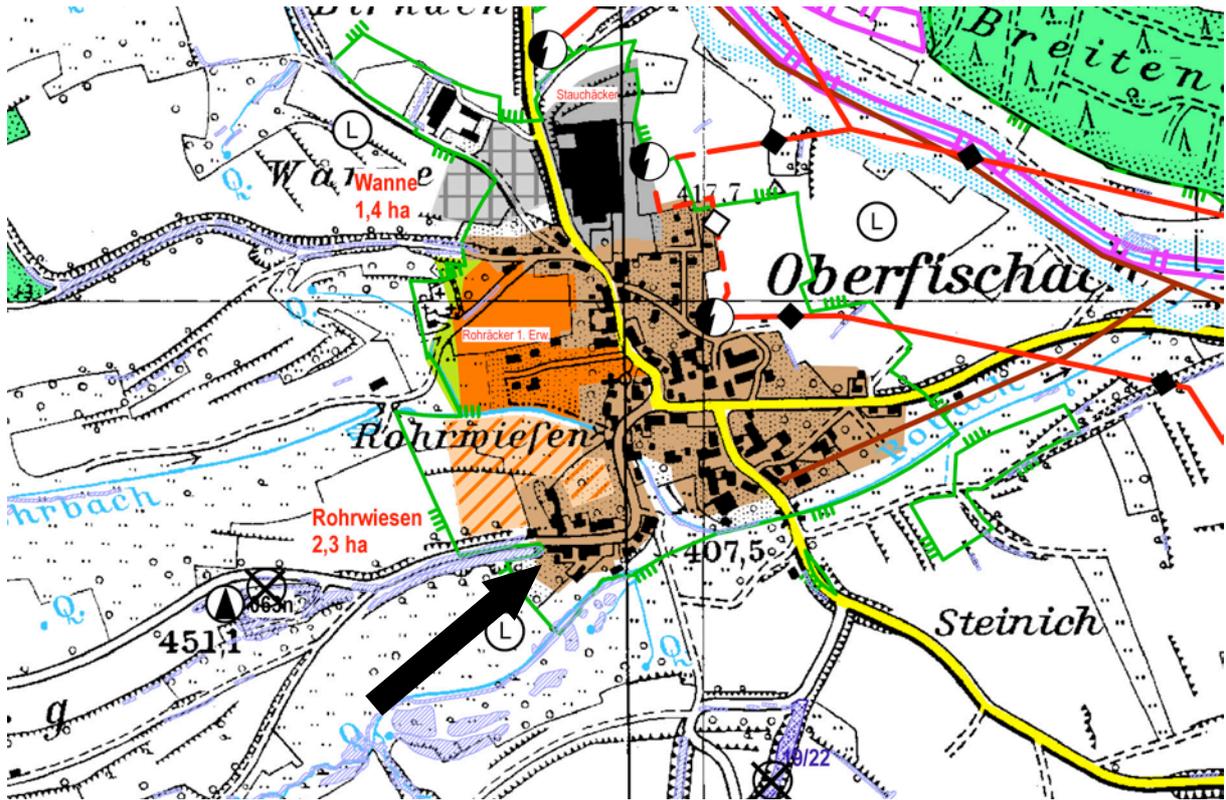


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:500

### **3. Schutzvorschriften und Restriktionen**

#### **3.1 Schutzgebiete**

##### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

##### **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches keine vor. Entlang der Geltungsbereichsgrenze bzw. in einigen Metern Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.088). Es wird von der vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert.

##### **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.

#### **3.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Teil des nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotopes „Feldhecke VIII westl. Oberfischach“ (Biotop-Nr. 169241270757). Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die geschützten Biotope „Sumpf südl. Oberfischach“ (Biotop-Nr. 169241270723) sowie „Naturnaher Bachlauf I sw. Oberfischach“ (Biotop-Nr. 169241270725). Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotope werden von der Planung nicht tangiert. Das teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotop wird ebenfalls nicht tangiert. Es soll erhalten bleiben und die Zuwegung auf die Fläche von Süden her erfolgen.

#### **3.3 Artenschutz**

Die Fläche der Ergänzungssatzung besteht zum einen aus Bereichen, die als Nutzgarten und Ziergarten genutzt werden. Innerhalb derer stehen ein Hühnerstall sowie ein Wirtschaftsgebäude. Im Westen befindet sich eine Fettweide, innerhalb derer zwei Obstbäume vorkommen. In Norden der Fettweide grenzen ein Feldgehölz sowie ein Schuppen und ein weiterer Hühnerstall an. Im Süden ragt ein kleiner Teil eines Wirtschaftsgebäudes in den Ergänzungsbereich. Des Weiteren kommen hier kleinere Flächen mit Ruderalvegetation, einem Grasweg sowie einem Holzlagerplatz vor. Die Bäume weisen vereinzelt Höhlungen auf. Eine Endoskopuntersuchung ergab jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung der Höhlen. Nester von freibrütenden Vogelarten wurden ebenfalls nicht gefunden.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sowie der unmittelbaren Siedlungsnähe und dem damit verbundenen anthropogenen Einfluss ist nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Bei einem Vor-Ort-Termin wurde diese Ansicht von den Vertretern der Naturschutzbehörde geteilt.

Um das Eintreten des Tötungsverbot sicher ausschließen zu können wird die Zeitspanne der Gehölzrodungen auf 1. Oktober bis 28. Februar eingeschränkt.

### **3.4 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.

### **3.5 Denkmalschutz**

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

### **3.6 Immissionsschutz**

Durch die Planung ist mit keinen störenden Immissionen und Emissionen zu rechnen.

### **3.7 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **3.8 Altlasten**

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

## 4. Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung.

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits dem Innenbereich zuzuordnen. Die Eingriffsregelung, die im folgenden Kapitel 4 abgearbeitet wird, bezieht sich demnach nur auf die im Westen des Geltungsbereiches gelegene Ergänzungsfläche.

### 4.1 Bestand

Die Ergänzungsfläche bzw. der Ort Oberfischach liegen in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und werden dem Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge zugeordnet. Der Untersuchungsraum begrenzt sich auf den Bereich der Ergänzungsfläche. Geologisch liegt dieser auf Gipskeuper. Daraus ergibt sich aufgrund der Beschaffenheit und Durchlässigkeit der geologischen Schicht für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung. Das Landschaftsbild ist neben dem Relief hauptsächlich von Acker- und Wiesenflächen, teilweise in Form von Streuobstwiesen, sowie von Feldgehölzen, Alleen, Baumreihen und Einzelbäumen geprägt. Das Landschaftsbild wird demnach als hoch bewertet. Die Ergänzungsfläche selbst besteht zum einen Teil aus Garten und ist damit dem Siedlungsbereich zuzuordnen, zum anderen Teil aus einer mit Bäumen bestandenen Fettweide, die als Übergang zur freien Landschaft gewertet werden kann. Des Weiteren kommen ein Feldgehölz mit Schuppen und Hühnerstall, weitere Wirtschaftsgebäude und kleinere Flächen mit Ruderalvegetation, Grasweg und Holzlagerplatz vor. Die Fläche wirkt sich kleinklimatisch positiv im Sinne von kühlend auf die umgebenden versiegelten Bereiche aus und wird für das Schutzgut Klima und Luft als mittel bewertet. Eine Frisch- bzw. Kaltluftleitbahn ist innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Die Bodenfunktionen sind für den Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und die natürliche Bodenfruchtbarkeit jeweils mit mittel angegeben. Einen Standort für natürliche Vegetation sowie eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegen nicht vor. Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Erholungseinrichtungen oder Wege. Ebenso sind Kultur- und Sachgüter weder bekannt noch vorgefunden worden.

### 4.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung ist von negativen Auswirkungen auf die Flächen der Ergänzungssatzung auszugehen. Durch eine Bebauung wird Boden versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Bodenfunktionen werden hier nicht mehr erfüllt. Ebenso können durch die Bebauung unversiegelte Flächen verdichtet werden. Die be-

bauten Flächen stehen der Grundwasserproduktion nicht mehr zur Verfügung. Auch heizen sich diese bei Sonnenschein auf. Aufgrund der Lage am Ortsrand und den reichlich vorhandenen, unmittelbar angrenzenden offenen Flächen sowie der Klassifizierung der Fläche als nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch als gering zu bezeichnen, eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor. Auch der Eingriff ins Landschaftsbild ist als nicht erheblich zu werten. Der Bereich der anthropogenen Überformung wird nur wenig in Richtung freie Landschaft verlagert. Zudem ist der Ergänzungsbereich durch die vorhandenen Feldgehölze sowie die Einzelbäume bzw. die Streuobstwiese nur bedingt einsehbar und grenzt sich von den größeren Schlägen der offenen Landschaft ab. Durch die geplante Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche werden Biotop in ihrem Wert gemindert. Aufgrund der geringen Fläche für mögliche Bauvorhaben sowie der teilweise bereits versiegelten Fläche (Hühnerstall) sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotop als gering zu werten. Da weder Erholungseinrichtungen für den Menschen noch Kultur- und Sachgüter vorhanden sind entstehen für diese beiden Schutzgüter keine Beeinträchtigungen.

### **4.3 Maßnahmenkonzeption**

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat die Vermeidung. Da eine Vermeidung ohne Verzicht auf die geplante Bebauung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

#### **4.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten in der Satzung festgesetzt werden:

- Immergrüne Anpflanzungen aus Nadelgehölz, wie z. B. Thuja sollen am Ortsrand abgeschlossen werden.
- Der im Süden stehende Baum soll aufgrund seiner Höhlen und der dadurch potenziellen Eignung als Brutstätte bzw. Habitatbaum erhalten bleiben.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Da innerhalb des Geltungsbereiches bzw. der Ergänzungsbereiches jedoch keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen, muss die Kompensation des Eingriffs außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Kapitel 4.3.2 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Bei Umsetzung der internen sowie externen Maßnahmen werden die durch die Planung bzw. die durch die zulässigen Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

### 4.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

#### Obstbaumnachpflanzung

Gemarkung: 567 Oberfischach  
Flur: 000 Oberfischach  
Flst: 29

Als Ausgleich für den Ergänzungsbereich ist auf obigem Flurstück die Nachpflanzung von 6 Obstbäumen gemäß Planeintrag in der Satzung vorgesehen. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode des auf den Baubeginn folgenden Jahres umzusetzen.

### 4.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

Aus artenschutzrechtlichen Belangen wird die Zeit der Gehölzrodung eingeschränkt. Diese ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Baum im Süden wird als Pflanzbindung gesichert. Der Zeitraum zur Beseitigung von Gehölzen wird eingeschränkt.

### 6. Örtliche Bauvorschriften

Um das dörfliche Erscheinungsbild und den Übergang zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand zu bewahren, werden für den Ergänzungsbereich nichtheimische Eingrünungen wie z.B. Thujas ausgeschlossen.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden nicht festgesetzt.

### 7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende Infrastruktur grundlegend gesichert.

Obersonthem, im September 2015

Trittner  
(Bürgermeister)

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg, jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Obersontheim am 17.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 22.09.2015, gefertigt durch den Fachbereich Kreisplanung im Landratsamt Schwäbisch Hall, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34 BauGB haben sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen durch §§ 3 und 4 dieser Satzung beschränkt.

### § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im Ergänzungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### *M: Gehölzrodungen*

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

##### **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes oder aus Gründen der Verkehrssicherheit fachlich zwingend erforderlich sind.

### § 4 Örtliche Bauvorschriften

#### **Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind generell unzulässig.

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **A HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **A.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.

### **A.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.

### **A.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.

### **A.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

### **A.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.

### **A.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.

## A.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.

## A.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.

Bei den Pflanzabständen zu Straßen müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Diese ist geschwindigkeitsabhängig und beträgt für Bäume ohne Schutzeinrichtung bei

- 60 – 70 km/h: 4,5 m
- 80 – 100 km/h: 7,5 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	22.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.12.2015
Auslegungsbeschluss	am	22.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	17.12.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 28.12.15 bis	28.01.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	01.04.2016

**AUFGESTELLT**

Obersontheim,  
den 22.09.2015

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 18.03.2016

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.09.2015