

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„KLINGE - HOHES KREUZ, 5. ÄNDERUNG“
IN OBERSONTHEIM
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.5.1 Regionalplanung	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	8
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.4 Biotopverbund	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.7 Gewässerschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.11 Altlasten	11
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	12
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.10.1 Maß der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Nebenanlagen	13
B.10.3 Bauweise	13
B.10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	13
B.10.5 Zahl der Wohnungen	14
B.10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
B.10.7 Niederschlagswasser	14
B.10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.10.9 Pflanzgebote	14
B.10.10 Pflanzbindungen	14
B.11. Örtliche Bauvorschriften	14

B.11.1	Äußere Gestaltung	14
B.11.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14
B.11.3	Dachaufbauten und Zwischbauten	15
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	15
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.11.6	Stellplätze	15
B.11.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	15
B.12.	Verkehr	15
B.13.	Technische Infrastruktur	15
B.14.	Bodenordnende Maßnahmen	15
TEXTTEIL		16
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
O	Örtliche Bauvorschriften	19
H	Hinweise und Empfehlungen	21
VERFAHRENSVERMERKE		25

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3: Luftbild, 1:1.500	8
Bild 4 Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:1.500	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 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

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

Der Bebauungsplan „Klinge-Hohes Kreuz“ trat am 16. März 1995 mit ortsüblicher Bekanntgabe in Kraft und wurde durch den Bebauungsplan „Klinge-Hohes Kreuz, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 04. Mai 2000 rechtsgültig überplant. Die Planung diente der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Darüberhinaus erfolgten vier weitere Änderungen des Bebauungsplanes mit drei vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes „Klinge-Hohes Kreuz, 3. Änderung“ bei der durch Textbebauungsplan lediglich die Dachform und –neigung geändert bzw. ergänzt wurde (in Kraft getreten am 01.04.2004) sowie für einzelne Bauplätze Änderungen des Bebauungsplanes beschlossen wurden (in Kraft getreten am 31.07.2003 und 20.11.2003) sowie eine Sammeländerung für mehrere Bebauungspläne in Obersontheim, bei der verschiedene textliche Festsetzungen geändert wurden (in Kraft getreten am 04.08.2016).

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Klinge-Hohes Kreuz“ soll für eine kleine Teilfläche, welche bisher als nicht überbaubare Fläche dargestellt ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines einzelnen weiteren Wohngebäudes geschaffen werden.

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 ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert. Auf dem Flurstück 2499 welches bisher als nicht überbaubare Fläche dargestellt ist, wird ein Baufenster ausgewiesen. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von dem direkt angrenzenden Lammkellerweg.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,07 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte erhöht sich aufgrund des zusätzlich geplanten Wohnhauses. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht erforderlich.

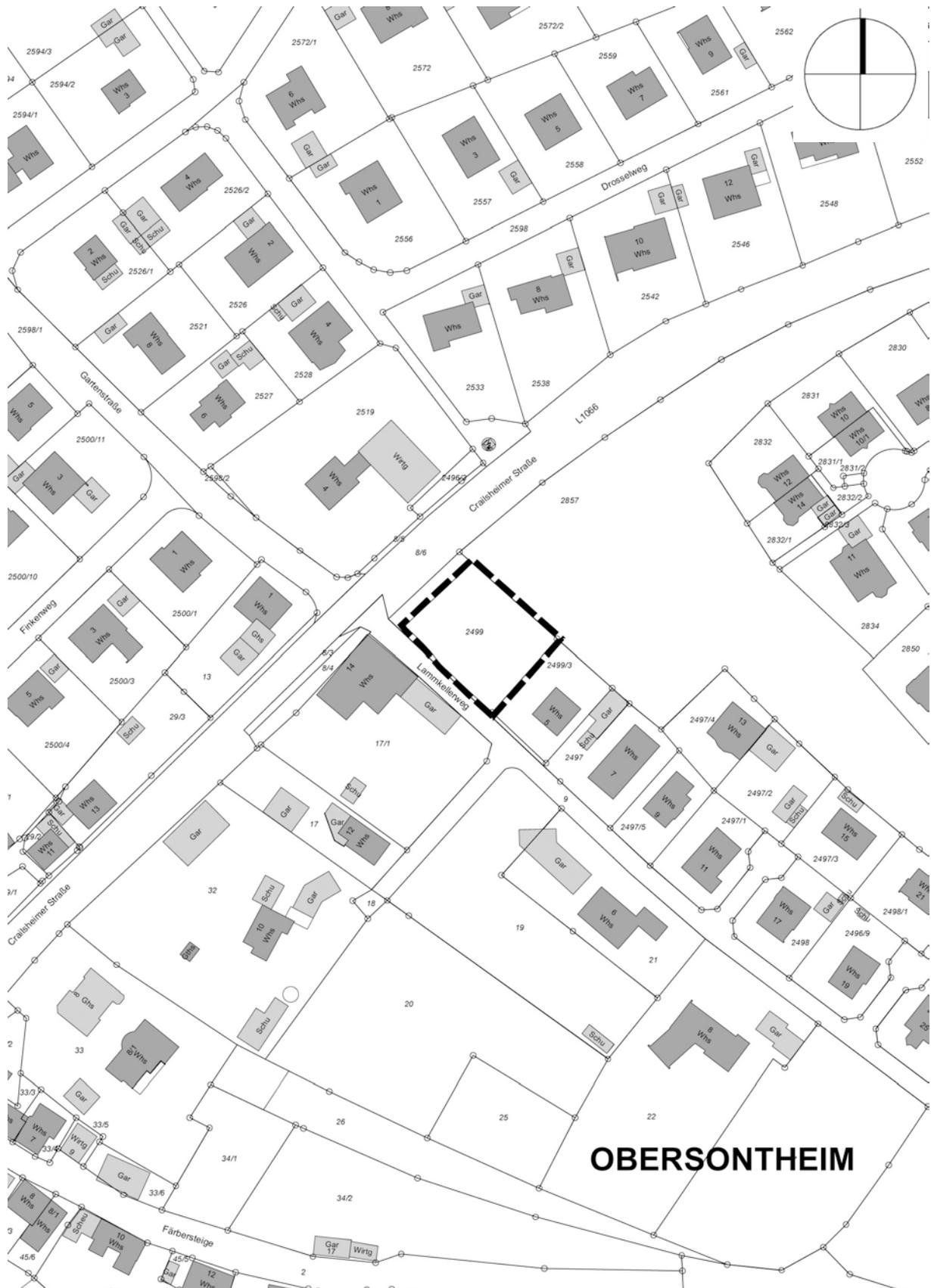


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Klinge-Hohes Kreuz, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 04.Mai 2000, die dazu erfolgte vereinfachte Änderung der Dachform und -neigung, in Kraft getreten am 01.04.2004 sowie eine Sammeländerung für mehrere Bebauungspläne in Obersontheim, in Kraft getreten am 04.08.2016.

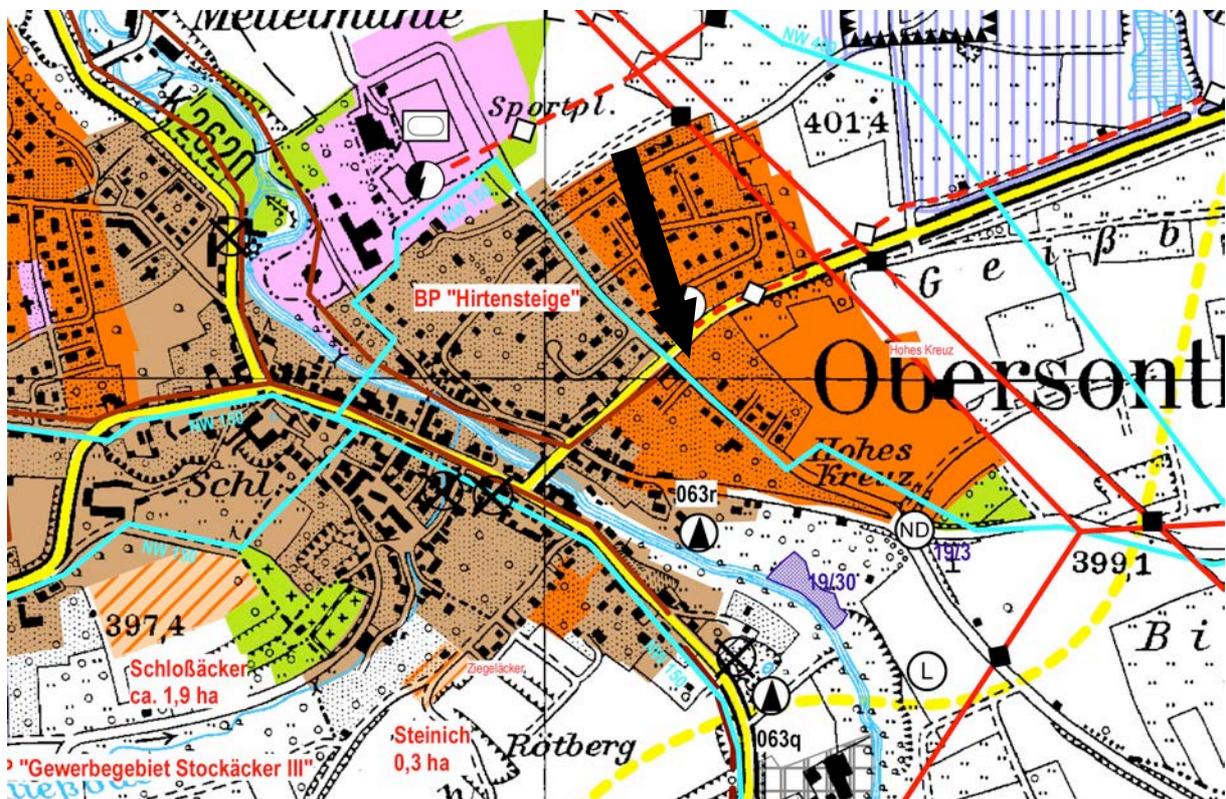


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000

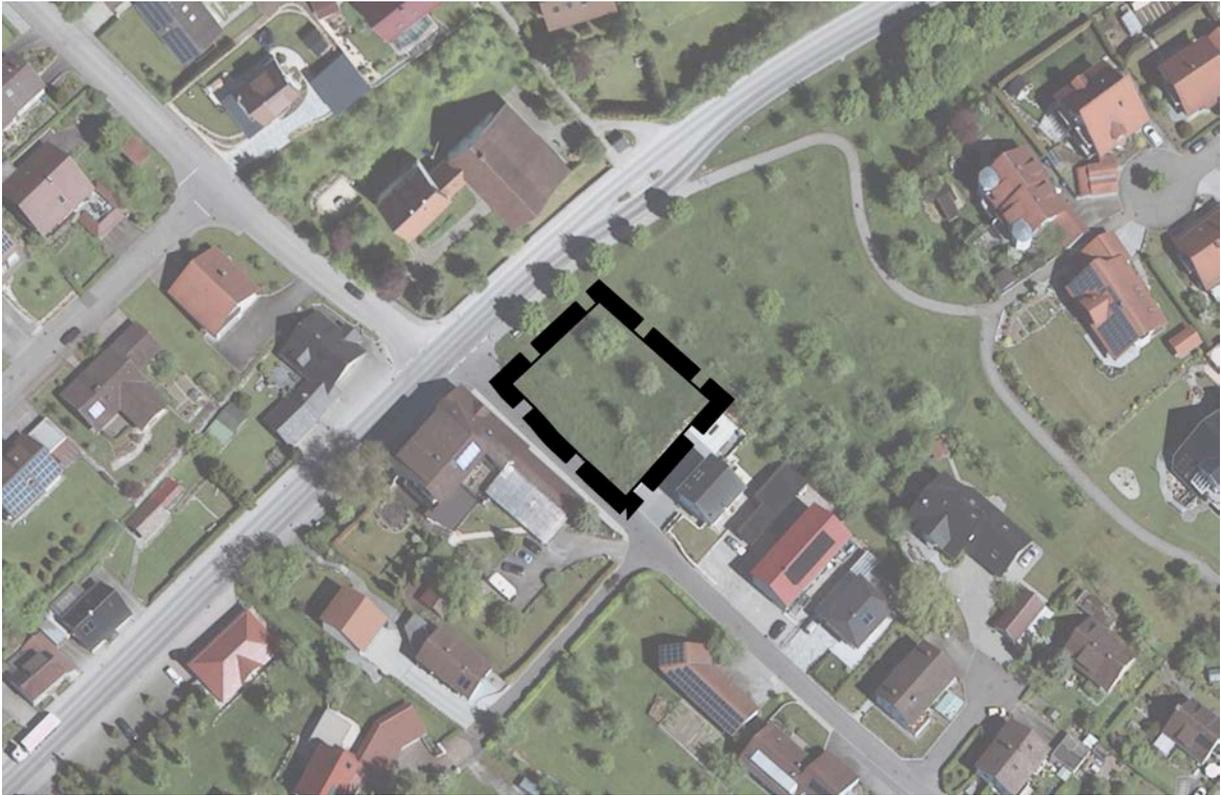


Bild 3: Luftbild, 1:1.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 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.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten. Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 qm erreichen. Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Rand der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen. Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen. Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht als Streuobstbestände gewertet.

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereiches

Bestand

Der Geltungsbereich, der mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll liegt auf einer innerörtlichen Streuobstwiese. Diese Streuobstwiese ist in den Streuobsterhebungskarten (Fernerkundung) der LUBW dargestellt und umfasst eine Fläche von 4245 qm. Der betroffene Teil der Streuobstwiese beinhaltet den gesamten Geltungsbereich, auf dem mehrere Obsthochstämme unterschiedlichen Alters wachsen. Die Unternutzung besteht aus einer häufig gemähten Fettwiese. In den Obstbäumen befinden sich keine Höhlungen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Prognose

Die Bäume im Geltungsbereich können nicht erhalten werden und müssen gefällt werden. Es liegt eine Umwandlung von einem Streuobstbestand im Sinne des §33a Abs. 1 NatSchG vor. Der Verlust der Streuobstbäume muss ausgeglichen werden. Die nach dem Eingriff noch bestehende Streuobstwiese überschreitet weiterhin die Mindestfläche von 1.500 qm.



Bild 4 Bestand Streuobstwiese mit Verlustfläche, 1:1.500

B.7.4 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotopverbund geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotopverbund und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

Bestand

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt in keinem Biotopverbund.

B.7.5 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.7.6 Artenschutz

Nach einer Ortsbegehung am 19.11.2020 sind im Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen keine geschützten Arten zu erwarten.

Der Bereich der mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll liegt auf einer innerörtlichen Streuobstwiese. Betroffen sind mehrere Obstbäume unterschiedlichen Alters auf einer häufig gemähten Fettwiese. In den Obstbäumen befinden sich keine Höhlungen, die Lebensräume für geschützte Arten bieten könnten.

Die Fettwiese bietet, aufgrund ihrer Artenzusammensetzung keinen Lebensraum für seltene Tier und Pflanzenarten.

Um das Tötungsverbot sicher ausschließen zu können wird dennoch der Zeitraum zur Fällung von Gehölzen auf das Winterhalbjahr beschränkt.

B.7.7 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.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit eines weiteren Wohngebäudes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

B.8. 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, Land-

schaft 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.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß dem Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Folgende Maßnahmen gemäß dem Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen sind notwendig.

- **eM** : Pflanzung von Obstbäumen auf einer vorhandenen Streuobstwiese

Die Maßnahme ist unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Obersontheim und dem Landratsamt gesichert.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klinge – Hohes Kreuz – 3. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.10.1 Maß der baulichen Nutzung

An der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird festgehalten. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Auf die Geschossflächenzahl kann verzichtet werden. An der Zahl der Vollgeschosse von zwei wird festgehalten.

Es wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 386,5 m üNN (+/- 30 cm), eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 394,5 m üNN und eine maximale Außenwandhöhe (AH) von 6,50 m festgesetzt.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

B.10.2 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

B.10.3 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

B.10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

In die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die in der Sammeländerung (in Kraft getreten am 04.08.2016) getroffenen Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carpports) übernommen.

B.10.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf vier Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

B.10.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.10.7 Niederschlagswasser

Aus technischen und ökologischen Gründen werden Festsetzungen zur Entwässerung des Niederschlagswassers getroffen.

B.10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.10.9 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden gemäß Planeintrag Bäume als Einzelpflanzgebote festgelegt.

B.10.10 Pflanzbindungen

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der sensiblen topographischen Lage am Hang sind nur Pultdächer oder versetzte Pultdächer parallel zum Hang mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig.

Solar-, Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut und Dachbegrünungen sind allgemein zugelassen.

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen und Stützmauern in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.11.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Werbeanlagen grundsätzlich nicht zugelassen.

B.12. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Obersontheim, im Juni 2021

Gerhard Schacht
(stv. Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Klinge - Hohes Kreuz, 5. 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 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind

- nicht störende Handwerksbetriebe (i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein ist die Außenwandhöhe mit 6,50 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 394,50 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist auf 386,5 m üNN (siehe Planeintrag) festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

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

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal vier Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Niederschlagswassers für Dach- und Hofflächen sowie die Straßenoberflächen richtet sich nach dem genehmigten Wasserrechtsgesuch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sofern es kein genehmigtes Wasserrechtsgesuch für das Grundstück geben sollte, muss Niederschlagswassers für Dach- und Hofflächen, wenn möglich, direkt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz von Tierarten

Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

P.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß den Einträgen im Planteil des Bebauungsplanes sind 4 Bäume zu pflanzen.

Es sind Gehölze der aufgeführten Liste Bäume I. Ordnung und Bäume II. Ordnung zu verwenden.

Alternativ ist eine Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm der genannten Mindestqualität in standorttypischen Sorten möglich.

Bäume über 20 m Höhe - großkronig (I. Ordnung):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Echte Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume von 10 bis 20 m Höhe - mittelkronig (II. Ordnung):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanger lamarkii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde `Greenspire`

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Klinge - Hohes Kreuz, 5. 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 Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Sie sind mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Für Einfriedigungen an Grundstücksgrenzen sind Spanndraht oder Drahtgeflecht bis 1,00 m Höhe mit Bepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind Mauern und geschlossene Zäune (Holzzaun usw.) aller Art nicht zugelassen.

Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer) nicht zulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

O.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

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. In anderen Fällen ist das Vorgehen vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen.

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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

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

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist nur möglich wenn die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes dies ermöglicht und belegt ist.

H.5 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe von öffentlichen Straßen und Wegen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht ausreichender Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

H.6 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.7 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.8 Druckverhältnisse der Wasserversorgung

Es wird empfohlen, dass jeder Abnehmer ein Haus-Druckminderventil installiert.

H.9 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.10 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 Abhän-

gigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	02.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	11.03.2021
Auslegungsbeschluss		am	02.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	11.03.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.03.	bis	19.04.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	05.08.2021

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 02.02.2021

Obersontheim,
den 22.06.2021

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

.....
Gerhard Schacht
(stv. Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.06.2021