

**Kreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Obersontheim**

**Begründung und Textteil  
zur Änderung der Satzung  
über örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan  
„Klinge-Hohes Kreuz,  
4. Änderung“**

Stand: Satzungsbeschluss  
vom 07.12.2007

**B E G R Ü N D U N G**

**Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Klinge-Hohes Kreuz, 4. Änderung“**

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich den Bebauungsplan  
"Klinge - Hohes Kreuz zu ändern.

Der bisherige Geltungsbereich bleibt bestehen.

Die vorgesehene Änderung fügt sich städtebaulich in die vorhandene Planung ein.

**Vorgesehene Bebauungsplanänderung:**

**Im zu ändernden Planbereich soll die Beschränkung auf Satteldächer entfallen.**

Das Baugebiet soll damit eine gestalterische und vor allem ökologische Aufwertung erfahren.

Für die bereits bebaute Teilfläche bleiben die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

Für die neu überplante Fläche werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach den heutigen Gesichtspunkten erstellt.

Die Grünzüge die das Baugebiet zur freien Landschaft abschirmen, bleiben erhalten.

Mit der Bebauungsplanänderung entstehen keine Nachteile für den Naturhaushalt.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Grünkraut - Gullen, 23.07.2007

Obersontheim, 23.07.2007

.....  
Bernhard  
Planer

.....  
Trittner  
Bürgermeister

# Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klinge-Hohes Kreuz, 4. Änderung“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 06.10.1999 / 21.01.2000 / 15.03.2000 / 07.12.2007

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995, zuletzt am 15.12.1997
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9	BauGB
§§ 1-23	BauNVO
§ 9(1)1	BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4	BauNVO
-----	--------

Zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO

a) Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

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

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

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

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**und § 9(1)1  
§ 16-21**

**BauGB  
BauNVO**

2.1 Siehe Eintrag im Lageplan

### **2.2 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche der Dachdeckung), als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Firstziegel.

Für Carports kann die max. Höhe 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Ok Attika.

## **3. Bauweise**

**§ 9(1) 2**

**BauGB**

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**§ 22(2)**

**BauNVO**

Es sind gemäß Eintragung im Lageplan Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Bei Doppelhäusern hat sich der Zweitbauende bezüglich der AWH (Aussenwandhöhe), FH (Firsthöhe) und DN (Dachneigung) an den Erstbauenden anzugleichen.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan, i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

#### **4. Nebenanlagen**

**§ 14(1)**

**BauNVO**

4.1 In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:  
Gerätehütten und Holzlegen bis zu 40 cbm umbauter Raum in Holzbauweise, Gewächshäuser bis zu 40 cbm umbauter Raum, nicht überdachte Schwimmbecken bis zu 50 cbm Fassungsvermögen, Pergolen bis max. 12 qm Grundfläche.

Auf den Bereichen "Leitungsrechte mit Strauchgruppen" sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Sichtschutzwände bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind zulässig. (max. Länge von der Hausvorderkante 3,00 m und max. Höhe 2,00 m)

4.2 Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) zugelassen werden.

**§ 14(2)**

**BauNVO**

#### **5. Flächen von der Bebauung freizuhalten**

**§ 9(1)10**

**BauGB**

Die im Lageplan eingetragenen Flächen (schraffiert) entlang der Strasse sind von jeder Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind Sichtschutzflächen und sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. Soweit hochstämmige Bäume gepflanzt werden, muß der Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante ansetzen.

#### **6. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückführung**

**§ 9(1)14**

**BauGB**

Anfallendes Regenwasser (Dachwasser) ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. nach der von der Gemeinde gestellten Möglichkeit, oberflächlich der Retentionsfläche, oder mit Rohren dem Kanalanschluss zuzuführen. Von der privaten Grundstücksfläche darf kein Oberflächenwasser auf öffentl. Verkehrsflächen abgeleitet werden.

#### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**§ 9(1)20**

**BauGB**

##### **7.1. Bodenversiegelung**

Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Diese und die Stellplätze sind in einem wasser-durchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengitterstein oder Pflastersteine mit offenen Fugen). Bodenversiegelungen wie Asphaltbelag und nicht sickerfähiges Pflaster sind generell unzulässig.

## 7.2 Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen sowie auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Fremdländische Gehölze und nicht standortgerechte Nadelgehölze sind unzulässig.

## 8. Pflanzungen

§9(1)25a+b

BauGB

Pflanzungen und Unterhaltung von Bäumen ist nach dem Bebauungsplan bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen gemäß beiliegender Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind einzuhalten. Drahtzäune sind entsprechend der Pflanzliste einzugrünen. (siehe C) 3.1. Einfriedigungen)

## 9. Erhaltungsgebot

§9(1)25b

BauGB

Die im Plangebiet eingetragenen Bäume und Hecken im Bestand und die festgesetzte Neupflanzung sind dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauzeit sind besondere Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" erforderlich. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Hecken die Durchführbarkeit zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Auf Grund einer Baumaßnahme gefällt oder eingegangene, als erhaltenswert gekennzeichnete Bäume sind durch Neupflanzung von 2 Bäumen aus der vorgenannten Pflanzliste zu ersetzen.

## 10. Höhenlage

§ 9(2)

BauGB

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH), darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche oder angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Massgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Strasse wird die der Längsseite des Gebäudes zugewandte Strassenseite gemittelt.

## 11. Räumlicher Geltungsbereich

§ 9(7)

BauGB

Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan)

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74(1)1

LBO

1.1. Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Des Weiteren sind Holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch in Holz und Glas ausgeführt werden, sofern die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

### 1.2 Dachgestaltung von Wohngebäuden

Zulässig sind alle Dachformen, soweit im Plan nicht anders festgesetzt. Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

#### 1.2.1. Dachgestaltung von Garagen und Carports

Freistehende Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 20° - 40° auszuführen. Alternativ hierzu werden Garagen u. Carports mit **begrüntem** Flachdach zugelassen.

### 1.3. Dacheindeckung von Wohngebäuden, Garagen und Carports

Für die Dachdeckung sind nur kleinteilige, Ziegel oder Dachsteine in roter, brauner, grauer, blauer und anthrazit Farbe zulässig. Für Vordächer, Gesimse, Erker und Segmentbogengaupen sind darüber hinaus Blechabdeckungen in Kupfer oder vorbewittertem Titanzink zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

### 1.4. Dachaufbauten von Wohngebäuden

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen in Form von Giebel-, Walm-, Dreiecks-, Schlepp- oder Segmentbogengaupen zugelassen. Pro Dachseite ist nur eine Gaupenart zulässig. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2 der dazugehörenden Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2,00 m und vom First 0,80 m einzuhalten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

### **1.5 Dacheinschnitte von Wohngebäuden**

Dacheinschnitte sind nur zugelassen soweit diese überdacht werden und die Masse von Dachaufbauten (1.4.) eingehalten sind.  
Dacheinschnitte sind in die Gesamtlänge der Dachgauben mit einzubeziehen.

## **2. Außenantennen**

**§ 74(1)4**

**LBO**

Pro Grundstück ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschließlich Satelittenempfangsanlage zulässig.

## **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

**§ 74(1)3**

**LBO**

**3.1. Einfriedigungen** sind von den öffentlichen Straßen und Wegen mind. 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.

### **3.2. Freiflächen und Geländeänderung**

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Hauszugänge, der Garagenzufahrten und Stellplätze als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Als Bepflanzung sind Pflanzen der Pflanzliste zugelassen.  
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,2 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände unterliegen der Kenntnissgabe und dürfen keine Nachteile für angrenzende Grundstücke auslösen.

## **4. Wasserablaufflächen zu den Retentionsflächen**

**§ 74(3)2**

**LBO**

Das Dachabwasser ist oberflächlich in die festgesetzten Wasserablaufflächen abzuleiten. (Trennsystem)  
Diese festgesetzten Wasserablaufflächen sind funktionstüchtig zu unterhalten. Sie sind grundsätzlich als offenes Gerinne anzulegen und von Bepflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Baugebietes sind bei technischen und betriebsbedingten Erfordernissen Teilverdolungen zulässig.

## **5. Ordnungswidrigkeiten**

**§ 75(3)2**

**LBO**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt C) zuwiderhandelt.

# D) HINWEISE

## 1. Sickerwasser

Es wird empfohlen das Untergeschoss als sogenannte "wasserdichte Wanne" auszuführen. Bei Notwendigkeit einer Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der Versickerungsrinne / Kanal zuzuführen. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

## 2. Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Kanalisationsplanes der Gemeinde Obersontheim. Das Baugebiet wird entsprechend der Planung als reine Schmutzwasserleitung an die Sammelkläranlage in Untersontheim angeschlossen.

## 3. Höhenaufnahmen

Die im Lageplan dargestellten Höhelinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstrasse beizufügen.

## 4. Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Strassen und Wege geduldet werden.

## 5. Bepflanzungsvorschläge

Siehe Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan " Klinge - Hohes Kreuz ". Bei allen privaten Pflanzungen sind die Abstände gem. Baden-Württembergischen Nachbarrecht einzuhalten.

## **6. Emission**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, so daß unter Umständen mit Emissionen aus dieser Nutzung zu rechnen ist.

## **7. Ländlicher Charakter**

Es wird eine baulich-gestalterische Harmonie mit ländlichem Charakter zwischen Gebäude, Straßen- und Freiflächen angestrebt. Auf Maßstäblichkeit wird Wert gelegt.

## **8. Fassadenbegrünung**

Es wird angeregt die Hausfassade zu begrünen mit Pflanzen der Pflanzliste des Anhanges

## **9. Bodenschutz**

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

## **10. Altlasten**

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

## **11. Archäologie**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen oder Funde gemacht werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (DSchG).

## **12. Umweltschutz**

Aus Gründen des Umweltschutzes wird empfohlen alle Massnahmen bei den technischen Geräten, Baustoffen usw. nach ökologischen / biologischen Gesichtspunkten auszuwählen und einzubauen (Solarenergie, Wassersparmassnahmen, Heizenergie usw.) Die Ausführung des Gebäude als Niedrig-Energie-Haus oder Null-Heizenergie-Haus ist möglich und wird befürwortet.

### 13. Planfertiger

Für den Bebauungsplan:  
Gemeindeverwaltungsverband Gullen  
TECHNISCHES AMT  
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut - Gullen  
eMail: technisches.amt@gullen.de  
Fon: 0751 - 7 69 35 15  
Fax: 0751 - 7 69 35 22  
D 1: 0171 - 6 27 98 39

Für die Vermessung und die Erschließungsplanung:  
Ingenieurbüro  
Zimmermann und Meixner  
Schomburger Str. 11  
88279 Amtzell  
Fon: 07520 – 9 66 66-0

Aufgestellt vom Planer:  
Grünkraut - Gullen, 06.10.1999  
21.01.2000  
15.03.2000  
23.07.2007

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Obersontheim, 06.10.1999  
21.01.2000  
15.03.2000  
07.12.2007

gez.  
Bernhard  
Amtsleiter

.....  
Trittner  
Bürgermeister