



**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SIECHHÄUSLE, 1. ÄNDERUNG“
IN UNTERSONTHEIM
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	5
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
5.1 Schutzgebiete	10
5.2 Biotopschutz	10
5.3 Artenschutz	10
5.4 Gewässerschutz	10
5.5 Denkmalschutz	11
5.6 Immissionsschutz	11
5.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
5.8 Altlasten	11
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Nebenanlagen	13
7.4 Bauweise	13
7.5 Stellung der baulichen Anlagen	13
7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
7.7 Zahl der Wohnungen	14
8. Örtliche Bauvorschriften	14
8.1 Äußere Gestaltung	14
8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14
8.3 Dachaufbauten und Zwischbauten	14
8.4 Einfriedungen, Stützmauern	14
8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
8.6 Stellplätze	15
9. Verkehr	15
10. Technische Infrastruktur	15
10.1 Wasserversorgung	15
10.2 Abwasserbeseitigung	15
10.3 Stromversorgung	15
11. Bodenordnende Maßnahmen	15
TEXTTEIL	17
A Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B Örtliche Bauvorschriften	19
C Hinweise und Empfehlungen	21
AUSFERTIGUNG	23

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	6
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änderung", 1:10.000	8
Bild 4: Bebauungsplan "Siechhäusle", 1:2.000	9
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	9

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 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005

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

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren **keine Umweltprüfung** durchzuführen und **kein Umweltbericht** zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 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 „Siechhäusle“ trat am 18.03.1964 in Kraft. Die damalige Planung sah die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im westlichen Bereich des Teilortes Untersontheim vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Siechhäusle“ ergibt sich für die Gemeinde Obersontheim das Potential, eine innerörtliche Baulücke zu schließen und die bestehende Bauzeile somit abzurunden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplan befinden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innentwicklung. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit der Planung nicht erreicht womit die Durchführung einer Umweltprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Durch ein Flurbereinigungsverfahren wurde die Möglichkeit geschaffen die bestehende Wiesenfläche im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „Siechhäusle“ einer Bebauung zuzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht kein neues städtebauliches Gesamtkonzept für den o.g. Bereich vor. Vielmehr soll mit der Nachverdichtung der Wohngebietscharakter weitergeführt und die bestehende Bauzeile sinnvoll abgerundet werden. Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausweisung eines Baugrundstückes vor, welches mit zweigeschossiger Bauweise als Einfamilien- bzw. Doppelhaus genutzt werden kann. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Im Siechhäusle“ von Süden bereits erschlossen.

Im bestehenden Bebauungsplan „Siechhäusle“ ist ein reines Wohngebiet mit einer ein bis zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Da ein reines Wohngebiet aus heutiger Sicht zu eng gefasste Vorschriften aufweist, wird auf dem Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit sollen mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

4. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan** „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht verzeichnet. Flächen von regionaler Bedeutung werden somit nicht tangiert. Jedoch verläuft nördlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für eine Ferngasleitung. Diese ist von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Da jedoch im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vorgenommen werden kann und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Parallelfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Eine Berichtigung im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausreichend.

4.1 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Siechhäusle-Süd“, rechtskräftig seit 21.02.2008
Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet

Folgender Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Siechhäusle“, rechtskräftig seit 18.03.1964
Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet



Bild 4: Bebauungsplan "Siechhäusle", 1:2.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-
rührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung be-
rührt.

5.2 Biotopschutz

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

5.3 Artenschutz

Mit Ausnahme von häufig vorkommenden Vogelarten sind innerhalb des Geltungsbereiches
keine geschützten Arten zu erwarten. Bei Wegfall der Fläche im Zuge der Nachverdichtung
stehen in und angrenzend an das Plangebiet ausreichend Ersatzhabitats in Form von Gär-
ten zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich nördlich des Plangebietes ein Bachlauf mit aus-
reichend Baum- und Gehölzstrukturen.

Insgesamt liegen keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG vor, so dass keine arten-
schutzrechtliche Maßnahmen vorzusehen sind.

5.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung be-
rührt.

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

Gegenüber des Baugrundstückes befindet sich ein Kindergarten, immissionsschutzrechtliche Probleme sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Auf weitere Untersuchungen kann verzichtet werden.

5.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.8 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll im innerörtlichen Bereich von Untersontheim eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Es handelt es sich hierbei um ein Grundstück, welches bisher als Wiesenfläche genutzt wird. Durch ein Flurbereinigungsverfahren konnte das Grundstück einer Bebauung zugeführt werden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Bachlauf mit bestehenden Gehölzstrukturen sowie weitere unbebaute Bereiche. Hierbei handelt es sich um Gartengrundstücke sowie mit Bäumen bestandene Wiesen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahme ist eine relevante Zunahme des Versiegelungsgrades nicht zu befürchten, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima zu erwarten sind. Darüber hinaus wird der zulässige Versiegelungsgrad auf 40 % begrenzt. Der notwendige Mindestabstand zum renaturierten Bachlauf im Norden wurde ebenfalls eingehalten.

Da das Gebiet über keine ausgesprochene Erholungsfunktion verfügt und durch die zulässige Nachverdichtungen der Charakter des Wohngebietes nicht verändert wird, bestehen auch keine relevanten Beeinträchtigungen für den Menschen.

In den unbebauten Grünflächen sind entsprechend der vorhandenen Habitatstrukturen typische Tier- und Pflanzenarten vorzufinden. Durch die Nutzung der Fläche mit Gebäuden und Gärten kommt es zu einer Veränderung dieses Lebensraumes. Aufgrund der anschließenden Freiflächen stehen jedoch in ausreichendem Maß geeignete Ersatzhabitats zu Verfügung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Siechhäusle“ soll eine sinnvolle Nachverdichtung durch eine Baulückenschließung ermöglicht werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der ursprünglichen Planung bleiben dabei unberührt. Lediglich für das im Osten befindliche Grundstück sollen neue Festsetzungen, die den heutigen Erfordernissen entsprechen, bestimmt werden. Diese verfolgen jedoch gleichermaßen das Ziel, den Charakter des Wohngebietes zu wahren. Die künftige Bebauung soll sich dabei an die vorhandene Umgebung anpassen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan „Siechhäusle“ wurde 1964 bereits ein reines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser eng gefassten Vorgabe wird dem Wohnen eine übermäßig starke Stellung eingeräumt, die andere Nutzungen weitestgehend ausschließt. Um den strengen Festsetzung entgegenzuwirken soll auf dem Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Der Nutzungskatalog wird zur Vermeidung von Konflikten jedoch eingeschränkt.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. *Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*

3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen*

Um den Wohngebietscharakter zu wahren, sind allgemein zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO **nicht** zulässig.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung soll sich die vorliegende Planung an die bestehende Bebauung im Westen sowie im Süden orientieren. Als Richtwerte dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Burgmehl IV“, dessen festgesetzte Nutzung ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet beinhaltet.

Darüber hinaus soll die ausgewiesene Baufläche effizient genutzt werden. Zu diesem Zweck wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwand- und Firsthöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Da das Baugrundstück an einem Hang liegt bedarf es hierbei einer Differenzierung in bergseits und talseits. Die maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird bergseits auf 4,75 m und talseits auf 6,75 m festgesetzt. Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf max. 8,75 m nicht überschreiten.

7.3 **Nebenanlagen**

Um eine effiziente Nutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

7.4 **Bauweise**

Zur Fortführung des aufgelockerten Siedlungscharakters wird eine **offene Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

7.5 **Stellung der baulichen Anlagen**

Aufgrund des Grundstückszuschnittes soll Bauherren ein weitestgehender Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen überlassen werden. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuderichtung wird deshalb verzichtet.

7.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Carports und Stellplätze sind wie Nebenanlagen zu betrachten und aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

7.7 Zahl der Wohnungen

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in diesem Bereich von Untersontheim untypisch und aus diesem Grund nicht gewünscht. Die Zahl der Wohnungen wird aus diesem Grund auf maximal zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Einsehbarkeit des Baugrundstückes sowie zur Wahrung des Ortsbildes werden bezüglich der äußeren Gestaltung von Gebäuden grundsätzliche Vorgaben gemacht ohne jedoch Bauherren übermäßig einzuschränken. Entsprechend der Ortstypik sind Gebäude zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zugelassen.

8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um den homogenen Charakter der Bauzeile zu wahren wird das Spektrum an möglichen Dachformen beschränkt. Entsprechend der örtlichen Typik sind gleichseitig geneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Dagegen werden Pultdächer sowie Flachdächer für Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht als unpassend angesehen und aus diesem Grund nicht zugelassen. Die Dachneigung für geneigte Dächer ist dabei in einer Spanne von 22° - 48° auszuführen.

Um eine übermäßige Dimensionierung zu vermeiden, sind Dächer von freistehenden Garagen mit einer Dachneigung von 22° - 28° auszuführen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können ebenfalls als Flachdach ausgeführt werden, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Bezüglich der Farbe von Dachdeckungen werden keine Vorgaben gemacht, auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen. Aus ökologischen Gründen werden Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind zulässig, sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Ausbildung beschränkt.

8.4 Einfriedungen, Stützmauern

Zur Wahrung des Siedlungscharakters werden Einfriedungen in ihrer Ausbildung und Höhe beschränkt. So sind zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Draht-, Holz-, und Me-

tallzäune sowie geschnittene und ungeschnittene Hecken zulässig. Hier sind aus ökologischen sowie optischen Gründen jedoch immergrüne Hecken aus Nadelgehölz ausgenommen.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Übermäßige Veränderungen des bestehenden Geländeniveaus sollen weitestgehend vermieden werden. Zur besseren Steuerung unterliegen Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht.

8.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum und um die Wohnstraße nicht zusätzlich durch parkende Autos einzuengen, sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

9. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehende Straße „Im Siechhäusle“ im Süden des Baugrundstückes gesichert. Ein Aus- oder Neubau von Straßen ist nicht erforderlich.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System des Zweckverbandes Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Trennsystem. Die aus dem Ursprungsplan noch dargestellte Grubenkläranlage ist außer Betrieb.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Oktober 2010

Trittner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Siechhäusle, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl sowie eine Zahl der Vollgeschosse werden nicht festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt bergseitig 4,75 m und talseitig 6,75 m. Die maximale Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. First, darf 8,75 m nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

A.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

A.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Begrenzungslinie angelegt werden.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

A.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung , Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 48°. Bezüglich der Dachdeckung werden keine Vorgaben gemacht, auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

Untergeordnete Bauteile, Garagen sowie Nebengebäude können mit Flachdach errichtet werden, wenn die Dachflächen begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Giebel-, Walm- oder Schleppegaupe
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mind. 1,50 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 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: Bezüglich Dachform, -neigung und -deckung sind die Festsetzungen B.2 zu beachten.

B.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung oder Metall- und Holzzäune, maximale Höhe 1,0 m
- Geschnittene Hecken bis maximal 1,20 m Höhe

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind generell unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

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 Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	27.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	05.08.2010
Auslegungsbeschluss		am	27.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	05.08.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.08.	bis	16.09.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	27.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	04.11.2010

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 27.07.2010

Obersontheim,
den 28.10.2010

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

gez.
Trittner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.10.2010