

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „STEINACHWEG“

### IN OBERSONTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5. Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>6</b>
<b>6. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
6.1 Schutzgebiete	10
6.2 Biotopschutz	10
6.3 Artenschutz	10
6.4 Gewässerschutz	10
6.5 Denkmalschutz	11
6.6 Immissionsschutz	11
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	11
6.8 Altlasten	11
<b>7. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Nebenanlagen	13
8.4 Bauweise	13
8.5 Stellung der baulichen Anlagen	13
8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	13
8.7 Zahl der Wohnungen	13
8.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	14
<b>9. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
9.1 Äußere Gestaltung	14
9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14
9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	14
9.4 Einfriedungen, Stützmauern	14
9.5 Gestaltung unbebauter Grundstücke	14
9.6 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
9.7 Stellplätze	15
<b>10. Verkehr</b>	<b>15</b>
<b>11. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
11.1 Wasserversorgung	15
11.2 Abwasserbeseitigung	15
11.3 Stromversorgung	15
<b>12. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>15</b>

<b>TEXTTEIL</b>	<b>17</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>21</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>23</b>
Bild 1: Geltungsbereich 1:1.500	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	8
Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änd.", 1:5.000	8
Bild 4: Luftbild 1:2.500	9
Bild 5: Städtebaulicher Entwurf	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 25.03.2002
- 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

Neben der Ausweisung von Bauplätzen in neu erschlossenen Wohngebieten ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, den innerörtlichen Bereich zu stärken und innerörtliche bzw. ortskernnahe Potenzialflächen einer Bebauung zuzuführen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine teilweise mit Bäumen bestandene Wiesenfläche zwischen Steinachweg im Süden und Bachstraße im Norden.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Dabei wurde auch untersucht, ob in dem o.g. Bereich ein Seniorenzentrum realisiert werden kann, welches von der Bachstraße her erschlossen werden könnte. Alternativ wurden verschiedene Konzepte einer Wohnbebauung erarbeitet. Die Bebauungsstudien sahen jedoch keine komplette Überbauung des Freibereiches zwischen Steinachweg, Bachstraße und Hauptstraße vor. Vielmehr sollte eine Bebauung am Steinachweg sowie auf der anschließenden freien Wiesenfläche konzentriert werden. Die sich der Wiese anschließenden, umfangreichen Gehölzbestände sollten erhalten und nicht überbaut werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht kein städtebauliches Gesamtkonzept für den o.g. Bereich vor. Vielmehr sollen in einem ersten Schritt lediglich am Steinachweg einige Bauplätze geschaffen werden. In die Planung miteinbezogen wird der ebenfalls am Steinachweg gelegene Bauhof der Gemeinde. Damit wird dieser in seinem Bestand gesichert und städtebaulich in die Gesamtkonzeption eingebunden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich baurechtlich um einen „Außenbereich im Innenbereich“. Damit konnten Bauvorhaben nicht nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden, da der räumliche Bezug zu einer baulichen Umgebung nicht gegeben ist. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich dennoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann dieser in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit der Planung nicht erreicht, womit die Durchführung einer Umweltvorprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### 2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 182/3, 182/5, teilweise 210/1 und 216. Ebenfalls miteinbezogen werden der Steinachweg (Flurstück 217/1) sowie die Fußwegeverbindung zur Bachstraße (Flurstück 207). Die in den städtebaulichen Untersuchungen teilweise miteinbezogene Wiesenfläche (nördlicher Teil des Flurstückes 210/1) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant, die Möglichkeit einer späteren baulichen Nutzung wird jedoch gewahrt.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausweisung von ca. vier Bauplätzen am Steinachweg vor. Ebenfalls am Steinachweg wird das Areal des Bauhofes in den Geltungsbereich miteinbezogen, um diesen zu sichern und dessen Entwicklung städtebaulich zu steuern. Die Bauflächen werden als Mischgebiet festgesetzt, um in der Nähe des Ortskerns auch gewerbliche Nutzungen zulassen zu können.

Das Plangebiet ist über den Steinachweg erschlossen. Um die Möglichkeit einer späteren Bebauung der Wiesenfläche offen zu halten, wird in der vorliegenden Planung bereits eine nach Nordwesten abzweigende Stichstraße vorgesehen, die zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf verlängert werden kann. Die bestehende Fußwegeverbindung zur Bachstraße wird in die Planung integriert.

### 3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,81 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,69 ha	85,2 %
• Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	1,0 %
• Verkehrsflächen	0,11 ha	13,8 %

### 4. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum **Regionalplan** „Heilbronn-Franken 2020“ (siehe Bild 2) ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche enthalten. Flächen von regionaler Bedeutung werden durch die Planung nicht tangiert.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ (Bild 3) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Innenbereich dargestellt. Miteinbezogen sind dabei die zwischen Bachstraße und Steinachweg befindlichen Grünflächen. Der Bebauungsplan folgt somit dem Entwicklungsgebot.

Im **Landschaftsplan** „Oberes Bühlertal“ ist das Plangebiet als bestehende Baufläche enthalten. Aussagen zu den Grünstrukturen im Innenbereich trifft der Landschaftsplan nicht.

### 5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Es grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.



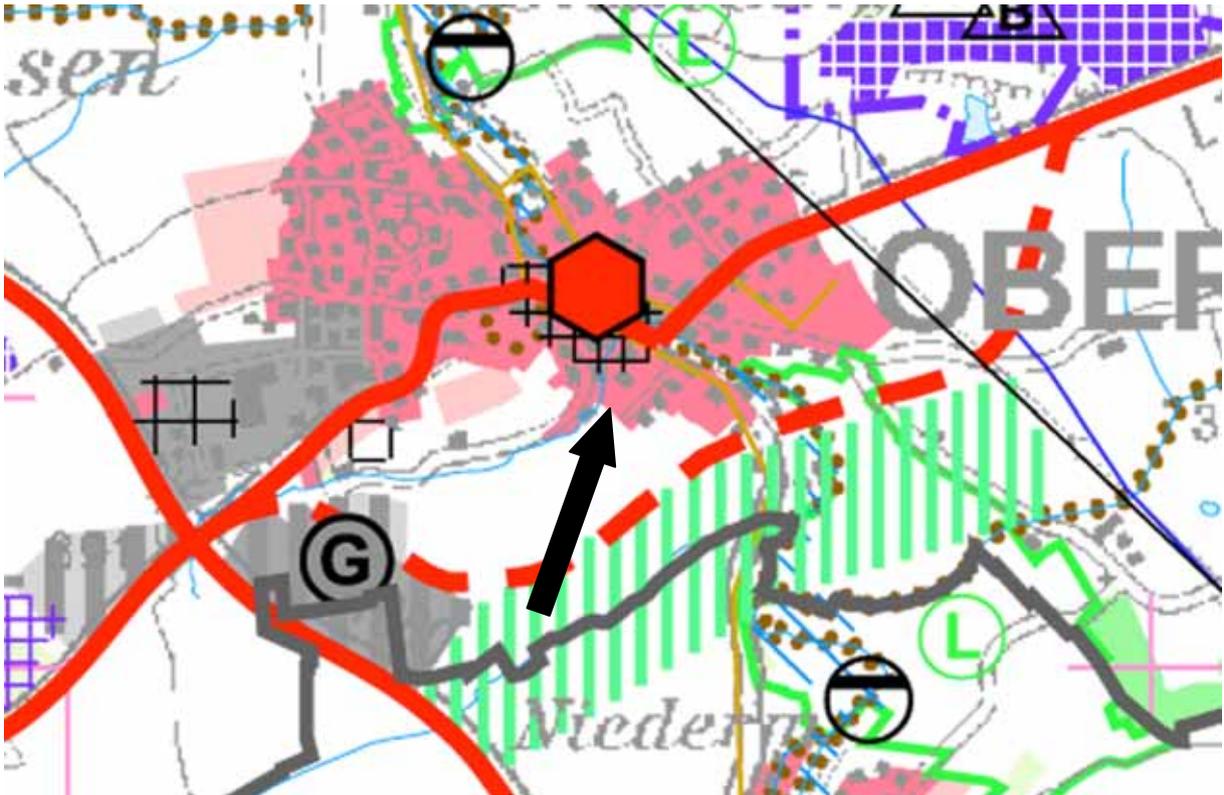


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

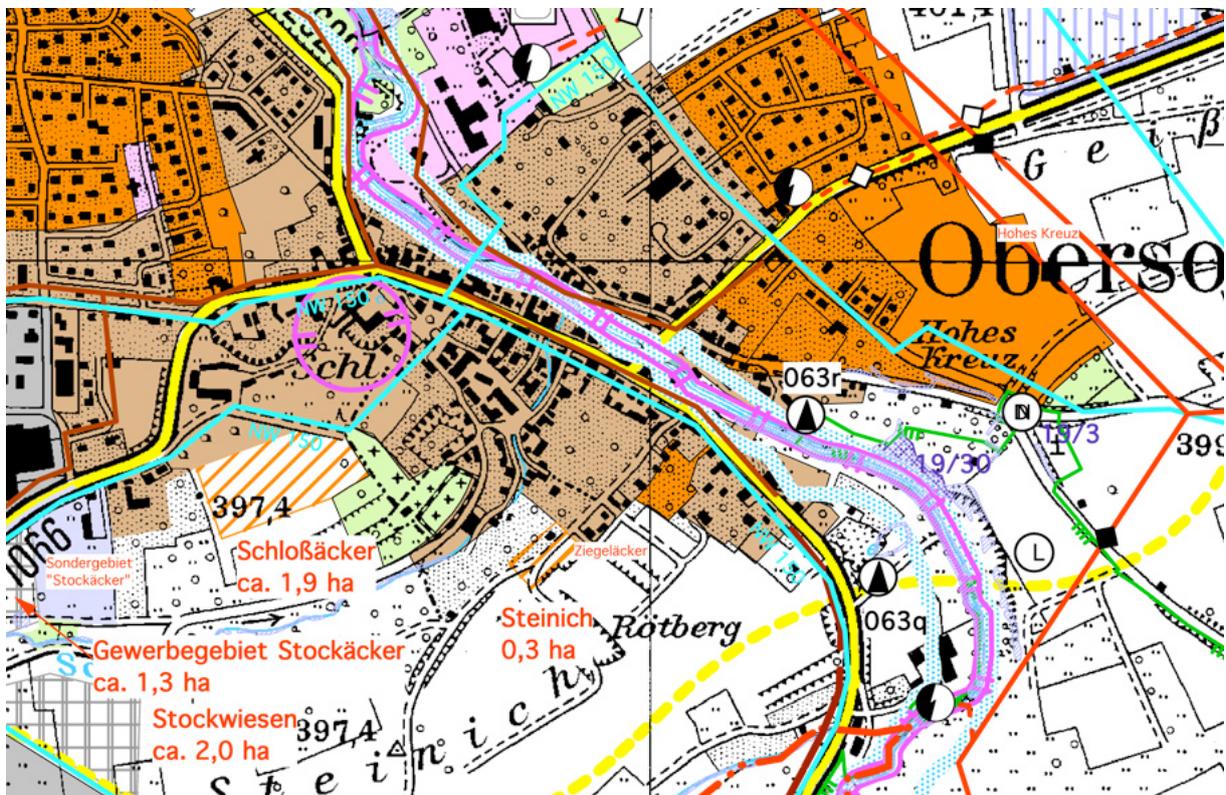


Bild 3: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 5. Änd.", 1:5.000



Bild 4: Luftbild 1:2.500



Bild 5: Städtebaulicher Entwurf

## **6. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **6.1 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.

### **6.2 Biotopschutz**

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

### **6.3 Artenschutz**

Neben dem bestehenden Areal des Bauhofes werden mit der vorliegenden Planung überwiegend als Wiese genutzte Flächen überplant. Auf Flurstück 216 sind auch einzelne Gehölzstrukturen vorhanden. Mit Ausnahme von häufig vorkommenden Vogelarten sind innerhalb des Geltungsbereiches geschützte Arten nicht zu erwarten. Nördlich des Plangebietes befinden sich umfangreichere Baum- und Gehölzstrukturen, so dass den o.g. Vogelarten ausreichend Ersatzquartiere zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet bietet durch seine Nordwesthängigkeit und der teilweisen Verschattung durch angrenzende Gehölzstrukturen nur wenige geeignete Lebensräume für Eidechsen. Zudem befinden sich in angrenzenden Grün- und Gartenflächen ausreichend Ersatzflächen, die bessere Quartiersvoraussetzungen bieten.

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

### **6.4 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.

## 6.5 Denkmalschutz

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

## 6.6 Immissionsschutz

Durch den bestehenden Bauhof kann es zu zeitlich begrenzten Lärmemissionen kommen, eine Überschreitung der Lärmrichtwerte ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

## 6.7 Wald und Waldabstandsflächen

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

## 6.8 Altlasten

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

## 7. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet beinhaltet neben dem Areal des bestehenden Bauhofs einen bisher unbebauten Bereich nahe dem Ortskern von Obersontheim. Hierbei handelt es sich um eine Wiesenfläche, die in ihrem südwestlichen Abschnitt mit einzelnen Gehölzen bestanden sind. Nördlich wie auch südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere unbebaute Bereiche. Hierbei handelt es sich um Gartengrundstücke sowie mit Bäumen bestandene Wiesen.

Trotz der umfangreichen Grünstrukturen dient das Gebiet nur in untergeordnetem Maß der Erholung, da der Ortsrand von Obersontheim und der damit verbundene Freiraum nur in geringer Entfernung zum Plangebiet zu erreichen ist. Rad- und Wanderwege werden durch die Planung nicht tangiert. Relevante Lärmquelle im Plangebiet ist der bestehende Bauhof, durch die weitergehenden Nutzungen im Plangebiet ist mit keinen weiteren erheblichen Störungen zu rechnen. Ebenso sind aufgrund der geringen Einsehbarkeit und der teilweisen Lage innerhalb des bebauten Bereiches keine optischen Beeinträchtigungen durch eine relevante Fernwirkung zu erwarten.

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 Ersatzhabitate zu Verfügung.

Mit der Schaffung neuer Bauflächen am Steinachweg wird die Versiegelung von bisherigen Freibereichen ermöglicht. Der Versiegelungsgrad wird durch die vorliegende Planung auf maximal 60 % begrenzt, das Areal des Bauhofes ist bereits großflächig überbaut. Die zusätzlichen Versiegelungen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Anfallendes Oberflächenwasser wird abgeleitet und kann nicht mehr vor Ort versickern. Die befestigten Flächen führen zu einer verstärkten Aufheizung. Jedoch ist durch die geringe Größe des Plangebietes nicht von relevanten Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter auszugehen.

Aufgrund der hängigen Lage des vorliegenden Plangebietes deutlich oberhalb der Mulde des Schießbaches wird derzeit keine Notwendigkeit einer hydrogeologischen Untersuchung gesehen. Bei bisher durchgeführten Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind diesbezüglich keine Probleme aufgetreten. Eine hydrogeologische Untersuchung wird jedoch erforderlich, wenn in einem weiteren Planungsschritt die bisher nicht überplanten Teile des Flurstückes 210/1 ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollen.

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.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Planung werden nahe des Ortszentrums von Obersontheim einige neue Bauplätze erschlossen. Weiterhin wird der bestehende Bauhof in den Geltungsbereich miteinbezogen, um diesen städtebaulich zu sichern und weitergehende bauliche Entwicklungen zu steuern. Zusätzlich soll im Plangebiet in begrenztem Maß auch Gewerbe zugelassen werden, sofern die Wohnfunktion nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird ein **Mischgebiet** gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird jedoch aus städtebaulichen Gründen auf die im Folgenden gefettet dargestellten Nutzungen beschränkt.

(1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. **Geschäfts- und Bürogebäude,**
3. **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
4. **sonstige Gewerbebetriebe**
5. **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche MI 1 und MI 2 unterteilt.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

In **MI 1** wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung festgehaltenen Obergrenze und ist für die zu erwartende Bebauung als ausreichend anzusehen. In **MI 2** wird dagegen diese Grenze überschritten. Das Areal des Bauhofs ist bereits großflächig versiegelt, da neben den Gebäuden große Flächen zur

Lagerung oder als Rangierfläche benötigt werden. In **MI 2** wird aus diesem Grund eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Zahl der Vollgeschosse ist entbehrlich. Die Gebäudekubatur kann durch die Festsetzung einer maximalen **Außenwand- und Firsthöhe** ausreichend gesteuert werden. In **MI 1** wird in Anlehnung an die anschließende bestehende Bebauung eine Außenwandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Damit werden zweigeschossige Gebäude mit Kniestock ermöglicht. Als maximale Firsthöhe werden 10,0 m vorgesehen. Für Gebäude mit Pultdach wird eine Außenwandhöhe von 8,0 m festgesetzt, um auch diese zweigeschossig errichten zu können.

In **MI 2** orientieren sich die Werte der maximalen Außenwandhöhe von 8,75 m sowie der maximalen Firsthöhe von 12,50 m am Gebäudebestand. Die Errichtung von höheren Gebäuden ist nicht vorgesehen.

### 8.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aus ökologischen Gründen sind in den festgesetzten Grünflächen ober- und unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig

### 8.4 Bauweise

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbegrenzung für Gebäude wird als nicht sinnvoll angesehen, da sich im Bauhofareal die Länge von Gebäuden nach Betriebserfordernissen ergibt.

### 8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die bestehende Bebauung am Steinachweg ist geprägt von einer weitestgehend einheitlichen Orientierung an der Straße. Diese Vorgabe wird für die neuen Baugrundstücke nordwestlich des Steinachweges (**MI 1**) aufgenommen, um das Erscheinungsbild der Straße zu wahren. In **MI 2** wird auf eine Vorgabe verzichtet, da auch hier betriebsbedingte Erfordernisse die Ausrichtung von Gebäuden bestimmen. Durch die lang gestreckte Form des Baugrundstückes ist jedoch auch hier von einer Straßenausrichtung auszugehen.

### 8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports und Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch mit Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 3,50 einzuhalten. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

### 8.7 Zahl der Wohnungen

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in diesem Bereich von Obersontheim untypisch und wird aus diesem Grund nicht gewünscht. Die Zahl der Wohnungen wird aus diesem Grund auf maximal drei je Einzelhaus und maximal zwei je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil beschränkt.

## 8.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

## 9. Örtliche Bauvorschriften

### 9.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand von Obersontheim aber auch 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.

### 9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden keine Vorgaben gemacht, um Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird somit ein breites Spektrum an Dachformen. Neben geneigten Dächern und Pultdächern sind dabei auch Flachdächer zulässig, welche jedoch, wenn nicht als Terrasse genutzt, zwingend zu begrünen sind. Bezüglich der Farbe von Dachdeckungen werden ebenfalls keine Vorgaben gemacht, auf das Verbot von reflektierenden Materialien wird jedoch hingewiesen.

Aus ökologischen Gründen werden Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen.

### 9.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten sind uneingeschränkt zulässig. Zwerrhbauten sind ebenfalls zulässig, werden jedoch hinsichtlich ihrer Dimensionierung beschränkt.

### 9.4 Einfriedungen, Stützmauern

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Einfriedungen in ihrer Ausbildung und Höhe beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen sind Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, Holzzäune sowie geschnittene Hecken.

### 9.5 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes sind in **MI 1** die Bereiche zwischen Straßengrenzung und Hauptgebäude, sofern nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz genutzt, gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Lagerflächen ist in diesem Bereich aus optischen Gründen nicht zugelassen. In **MI 2** werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen, da große Teile der betroffenen Fläche bereits genutzt werden.

## **9.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

## **9.7 Stellplätze**

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

## **10. Verkehr**

Das Plangebiet wird durchquert durch den Steinachweg. Dieser muss für die Planung nicht ausgebaut werden, die bestehende Breite ist als ausreichend anzusehen. Für eine spätere mögliche Erschließung von weiteren Bauflächen nördlich des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine vom Steinachweg abzweigende Stichstraße vorgesehen.

Die Fußgänger Verbindung zwischen Steinachweg und Bachstraße wird in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert. Die Anlage von weiteren Fußwegen ist nicht erforderlich.

Eine Notwendigkeit zum Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht gegeben. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im nahen Ortskern von Obersontheim. Über die Linien 12, 49, 62 und 70 werden überörtliche Verbindungen hergestellt.

## **11. Technische Infrastruktur**

### **11.1 Wasserversorgung**

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

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem. Die Anlage eines Trennsystems erscheint angesichts der Größe des Plangebietes unverhältnismäßig.

### **11.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG in Öhringen.

## **12. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im Februar 2010

Trittner  
(Bürgermeister)



## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Steinachweg**“ 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 Mischgebiet (MI 1, MI 2)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in MI 1 mit 0,6, in MI 2 mit 0,8 festgesetzt. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

##### A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

###### MI 1

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,75 m. Für Gebäude mit Flach- oder Pultdach wird eine maximale Außenwandhöhe von 8,0 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 10,0 m nicht überschreiten.

###### MI 2

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 8,75 m. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 12,50 m nicht überschreiten.

Allgemein darf die zulässige Außenwandhöhe auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

### **A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im MI 1 nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzungen bezüglich Außenwand- und Firsthöhe sind zu beachten.

*Hinweis: Im MI 2 erfolgen keine Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe.*

### **A.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig. Die Abstandregelungen der LBO sind zu beachten.

### **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

### **A.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan dargestellte Hauptgebäuerichtung ist zu beachten. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

### **A.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

### **A.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Steinachweg**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 10.11.2009 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)

Die Außengestaltung der Baukörper soll unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung unterstützen. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Holzfasermaterialien oder Metall zu verschalen. Grell leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig.

### **B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung , Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es erfolgen keine Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung und -deckung. Flachdächer sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zwingend zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm). Bezüglich der Dachdeckung wird auf das Verbot von grell leuchtenden oder reflektierenden Materialien hingewiesen.

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

### **B.3 Dachaufbauten und Zwischbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Zwischbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mindestens 0,5 m vor dem Hauptgebäude
- Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### **B.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, geschnittene Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fußwegen) ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### **B.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im MI 1 sind die Grundstücke zwischen Straßen- und Baugrenze entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, soweit nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz verwendet werden, als Grünfläche anzulegen. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

**B.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

**B.7 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**

Aufgrund der hängigen Lage des vorliegenden Plangebietes deutlich oberhalb der Mulde des Schießbaches wurde noch keine Notwendigkeit einer hydrogeologischen Untersuchung gesehen. Bei bisher durchgeführten Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind diesbezüglich keine Probleme aufgetreten. Eine hydrogeologische Untersuchung wird jedoch erforderlich, wenn in einem weiteren Planungsschritt die bisher nicht überplanten Teile des Flurstückes 210/1 ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen dennoch unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **C.6 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen

von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	22.02.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	04.03.2010
Auslegungsbeschluss		am	22.02.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	04.03.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.03.	bis	12.04.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	20.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.04.2010

**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 22.02.2010

Obersontheim,  
den 21.04.2010

gez.  
Trittner  
(Bürgermeister)

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.04.2010