

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET STOCKÄCKER II, 1. ÄNDERUNG“  
IN OBERSONTHEIM**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</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. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne</b>	<b>7</b>
<b>4. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
4.1 Schutzgebiete	8
4.2 Biotopschutz	8
4.3 Artenschutz	8
4.4 Gewässerschutz	9
4.5 Denkmalschutz	9
4.6 Immissionsschutz	9
4.7 Wald und Waldabstandsflächen	9
4.8 Altlasten	9
<b>5. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>8. Verkehr</b>	<b>11</b>
<b>9. Technische Infrastruktur</b>	<b>11</b>
9.1 Wasserversorgung	11
9.2 Abwasserbeseitigung	11
9.3 Stromversorgung	12
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>13</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>C Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>19</b>
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>21</b>
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
<b>ZEICHENERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:5.000	6
---------------------------------	---



## 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 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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



## BEGRÜNDUNG

### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Obersontheim verlief in den letzten Jahren schwerpunktmäßig im Südwesten des Hauptortes an der Kreuzung der beiden Landesstraßen 1060 und 1066. Hier entstanden mit dem Baugebiet Häcker umfangreiche gewerbliche Flächen in mehreren Bauabschnitten. Zusätzlich wurde mit dem Baugebiet „Oberes Bühlertal“ ein regional bedeutsamer Gewerbeschwerpunkt entwickelt. Dieser wird in interkommunaler Zusammenarbeit gemeinsam mit den Gemeinden Bühlertann und Bühlertzell vermarktet.

Aufgrund der anhaltend günstigen gewerblichen Entwicklung in Obersontheim hatte der Gemeinderat im Jahre 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stockäcker II“ beschlossen. Damit sollten einerseits neue Flächen nördlich des gemeinsamen Gewerbegebietes erschlossen werden, andererseits die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ befindlichen, jedoch nur Obersontheim zustehenden Flächen, miteinbezogen werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Anlage eines neuen Kreisverkehrs an der Landesstraße ermöglicht werden. Des Weiteren ist in der ursprünglichen Planung entlang der südlichen Stichstraße eine Grünfläche vorgesehen. Da die Stichstraße, aufgrund der Flächeninanspruchnahme der Firma Kärcher künftig nicht mehr benötigt wird, soll auch die Grünfläche entfallen und als Baufläche festgesetzt werden.

Bis auf einige geringfügige Änderungen bleiben die textlichen Festsetzungen erhalten, so dass die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Stockäcker II“ weitestgehend unverändert übernommen werden können.

Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich Flächen überplant, die sich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die Bebauungsplanänderung kann daher 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 wäre zwar innerhalb des Änderungsbereiches rein rechnerisch überschritten, jedoch muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich von der Änderung betroffenen Bauflächen das Erschließungssystem betreffen. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 12,33 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	7,75 ha	62,8 %
- überbaubare Flächen	6,75 ha	54,7 %
- private Grünflächen	1,00 ha	8,1 %
• Öffentliche Grünflächen	3,07 ha	24,9 %
• Verkehrsflächen	1,14 ha	9,3 %
• Wasserflächen	0,17 ha	1,4 %
• Landwirtschaft	0,20 ha	1,6 %



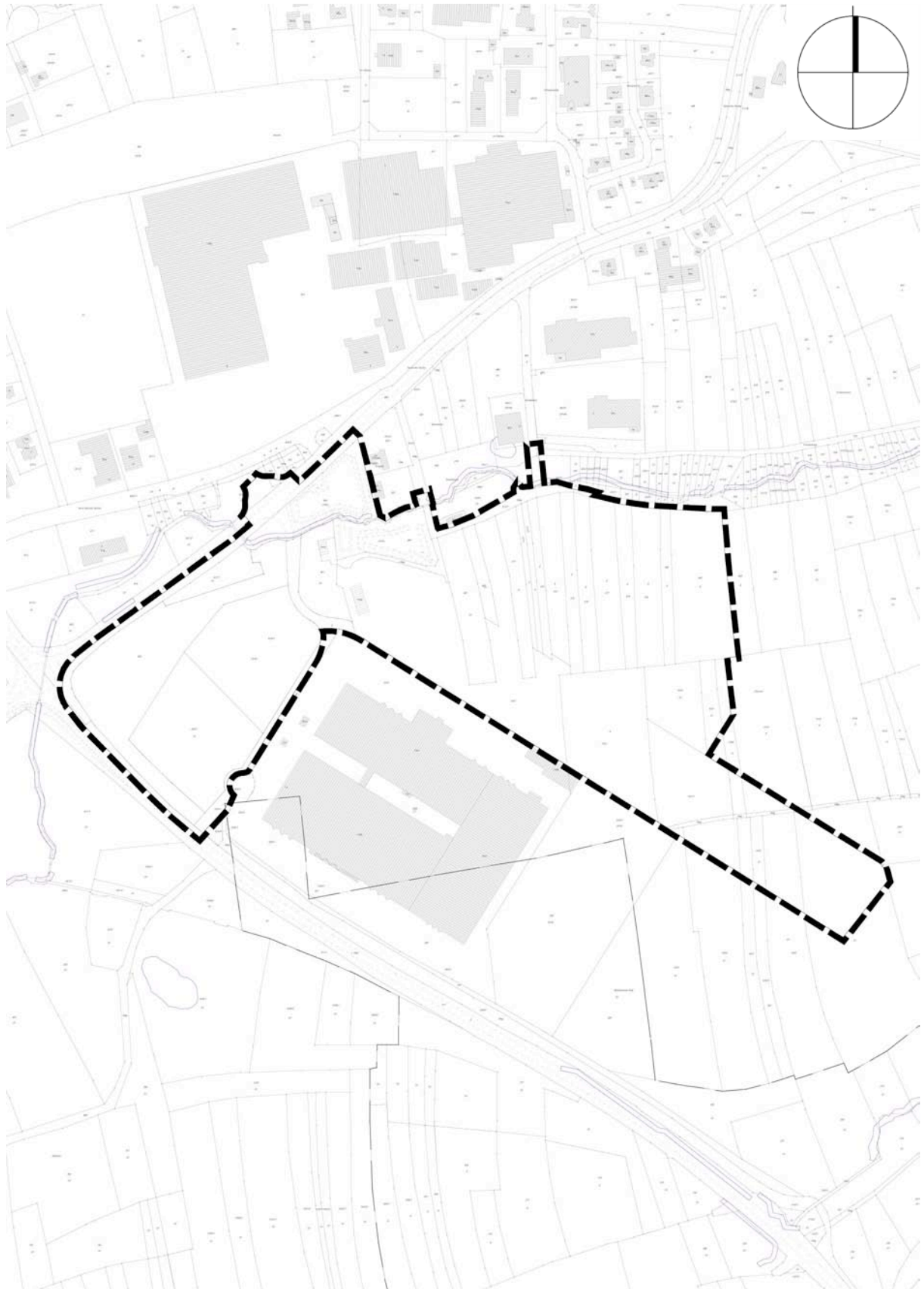


Bild 1: Geltungsbereich 1:5.000



### 3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende bzw. geplante Gewerbefläche verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 5. Änderung“ erlangte am 03.07.2008 Wirksamkeit. Darin ist das Plangebiet größtenteils als bestehende bzw. geplante Baufläche unter den Bezeichnungen „Oberes Bühlertal“ und „Stockwiesen“ dargestellt. Allerdings überschreitet die ursprüngliche Planung „Gewerbegebiet Stockäcker II“ die im FNP ausgewiesene Baufläche. In Abstimmung mit dem Landratsamt konnte jedoch auf eine Parallelfortschreibung verzichtet werden, da es sich um eine Fortsetzung einer bestehenden Gewerbefläche handelt. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte jedoch keine Anpassung der Flächen, so dass in der nächsten Änderung eine nachrichtliche Berichtigung vorgenommen wird.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Sondergebiet Stockäcker“, in Kraft getreten am 06.04.2006
- „Gewerbegebiet Stockäcker III“, in Kraft getreten am 04.03.2010
- „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 23.12.2010  
(*wird derzeit parallel geändert*)
- „Häcker III, 8. Änderung“ in Kraft getreten am 03.02.2011

## 4. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 4.1 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.

### 4.2 Biotopschutz

Folgende nach § 32 NatSchG BW besonders geschützte Biotope liegen im Wirkungsbereich der Planung:

- Nr. 242 „Naturnaher Bachabschnitt sw. Obersontheim“  
geschützt als Naturnahe Auwälder, Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte einschließlich der Ufervegetation sowie als Quellbereiche

Biotopbeschreibung: „(...) Dann unterfließt er eine weitere asphaltierte Straße und setzt sich nach Osten fort. Nach ca. 110 m ist der naturnahe Bach für eine Strecke von 20 m um einen Zulauf befestigt und das Ufer mit Fichten bepflanzt. Danach fließt der naturnahe Bach durch Straßenüberfahrten, ein kleines Stauwehr, weitere kurze Uferbefestigungen und Wasserabzweigung für kleine Forellenteiche Unterbrochen zwischen Gewerbegebiet, Brachland, Streuobstwiesen, einer Schafkoppel und Wochenendgrundstücken von einem (...) Auwaldstreifen in West-Ost-Richtung.“

Anmerkung: Im Bereich der Fischeiche ist der Bachlauf über eine Strecke von ca. 50 m begradigt und naturfern. Auch entlang der Kleingärten ist der Bachlauf oftmals verbaut und aufgestaut, ein Hochstauden- oder Gehölzsaum fehlt hier.

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung. Wertbestimmend sind Wasserschutz und Landschaftsbild.

### 4.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Auf das artenschutzrechtliche Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockäcker II“ wird verwiesen.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Die teilweise innerhalb des Plangebietes liegende Flur Galgenwiesen, sowie die Fluren Alter Galgenberg und Galgenwasen in unmittelbarer und näherer Umgebung weisen auf das Vorhandensein einer bislang nicht lokalisierten Richtstätte hin. Im Einzelfall kann entsprechenden archäologischen Relikten Kulturdenkmaleigenschaft zukommen. Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen (siehe Hinweise und Empfehlungen 10.C.1C.1)

#### **4.6 Immissionsschutz**

Gegenüber der vorherigen Fassung des Bebauungsplanes ist mit keinen weitergehenden Emissionen zu rechnen.

#### **4.7 Wald und Waldabstandsflächen**

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

#### **4.8 Altlasten**

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

## **5. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich ein bisher im Plan als private Grünfläche enthaltener Bereich als Baufläche festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung entsteht hierdurch nicht. Ebenfalls wird der maximale Versiegelungsgrad, der durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wurde, nicht erhöht. Damit können auch negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wechselwirkungen untereinander ausgeschlossen werden

Als Ausgleich der entfallenen Bäume entlang des Stichweges, welche bisher im Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 1. Änderung“ festgesetzt waren, werden diese entlang der Erschließungsstraße ergänzt.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem am 27.10.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II“, mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte übernommen. Zur besseren Handhabung werden im Textteil alle textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgeführt.

### **Einzelpflanzgebote**

Zur Ergänzung und als Ausgleich der entfallenen Baumreihe aus dem Bebauungsplan „Oberes Bühlertal, 2. Änderung“ wird ein Einzelpflanzgebot entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

### **Bauweise**

Analog zur östlich angrenzenden Bebauung wird für den südlichen Teil des Bebauungsplanes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem am 27.10.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II“ übernommen. Zur besseren Handhabung werden im Textteil alle textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgeführt.

## **8. Verkehr**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt unverändert. Am Anknüpfungspunkt zur Landesstraße 1066 ist jedoch mit der vorliegenden Änderung die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen. Die innere Erschließung der südwestlichen Teilfläche war bisher durch die im Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, 1, Änderung“ erhaltenen Stichstraße gesichert. Durch die Alleinige Nutzung der Fläche durch die Firma Kärcher kann diese künftig entfallen. Die Erschließung erfolgt künftig über die nördlich verlaufende Eberhard-Herzog-Straße, welche an die L 1066 anknüpft.

Innerhalb der Maßnahmenfläche 1 und 5 wurde bereits in der ursprünglichen Planung ein Radweg zugelassen. Mit der vorliegenden Änderung soll ein Vorentwurf des Radweges graphisch dargestellt werden. Der exakte Verlauf wird derzeit durch das Regierungspräsidium Stuttgart - Bauleitung Schwäbisch Hall geplant und kann von der graphischen Darstellung abweichen.

## **9. Technische Infrastruktur**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt wie bisher über die Bühlertal Wasserversorgung.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung bleibt unverändert.

### **9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt wie bisher durch die EnBW.

### **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2012

Trittner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Stockäcker II, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, 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 Gewerbegebiet (GE, GEe 1, GEe 2)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GEe 1 ist ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel mit 46 dB(A)/qm nachts (22 bis 6 Uhr), im GEe 2 mit 49 dB(A)/qm nachts festgesetzt. Die Einhaltung dieser Werte ist von den Betrieben zu gewährleisten.

- Einzelhandel ist explizit von obiger Auflistung ausgenommen und damit unzulässig.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt allgemein 9,0.

*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 maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 12,0 m.



### **A.3 Nebenanlagen**

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

Die Anlage von Flüssiggastanks ist generell untersagt. In den festgesetzten Grünflächen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig.*

### **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist im GEe 1 und GEe2 eine offene Bauweise. Gebäude sind daher bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Im GE ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

### **A.5 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten. Ausgenommen davon sind die bereits bestehenden Erschließungsstraßen.

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

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

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von PKW Stellplätze ist auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Sie sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrten zu Stellplätzen haben ausschließlich über das jeweilige Betriebsgrundstück zu erfolgen.

*Hinweis: Das Pflanzgebot von Einzelbäumen bei der Anlagen von Stellplätzen ist zu beachten.*

*Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig.*

### **A.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zulässig sind über die privaten Grünflächen je Betriebsgrundstück eine Ein- und Ausfahrt. Von dem im Plan festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Innerhalb der Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind keine Zufahrten zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M: Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden. Zur zeitlichen Begrenzung sind Zeitschaltungen und gut eingestellte Bewegungsmelder zu verwenden.

### M1: Schießbach, nordwestlicher Baugebietsrand

Vorzusehen ist die Anpflanzung eines 3-5-reihigen Gehölzstreifens entlang der Bebauung sowie die Anlage von Laubbaumgruppen in der Fläche. Die Fläche selbst ist als extensive, 1-2-schürige Wiese zu unterhalten. Zulässig sind leichte Geländemodellierungen zur Gestaltung der Fläche, die Anlage von Radwegen bzw. Treppwegen, sowie Mulden und Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 1“ festgesetzt. Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Regenrückhaltebecken.*

### M2: Schießbach

Vorzusehen ist die Entwicklung eines naturnahen Bachbegleitgehölzes bzw. eines Ufersaumens entlang des Schießbaches und ein ca. 5,0 m breiter Streifen entlang des Baches, der der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Die Regenrückhalte- und Regenklärbecken sind mit einheimischen Laubgehölzen einzugrünen. Die übrigen Flächen sind als Ruderalfluren zu erhalten und alle 2 Jahre zu mähen.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 2“ festgesetzt.*

### M3: Magerwiesen auf öffentlichen Grünflächen

Die vorhandenen Magerwiesen auf den öffentlichen Grünflächen sind zu extensivieren.

### M4: Bachlauf und Wiese

Entlang des Schießbaches ist ein naturnaher Bachabschnitt anzulegen. Im Anschluss an die Fläche ist bis zum Fußweg eine Fettwiese mittlerer Standorte mit extensiver Nutzung anzulegen.

### M5: westlicher Baugebietsrand

In dem 20,0 m breiten Streifen wird zur Baugebietseingrünung eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Der vorhandene Straßenseitengraben wird leicht geschwungen, einzelne Bereiche können zur Wasserretention aufgeweitet werden. Die Straßenböschung soll in Teilbereichen abgeflacht und ebenfalls bepflanzt werden. Es wird hierzu ein detaillierter Gestaltungs- und Bepflanzplan in Abstimmung mit dem Naturschutz ausgearbeitet. Zur Gehölzpflege ist die Anlage eines unbefestigten Pflegeweges erforderlich. Dieser Weg könnte entsprechend der bisherigen Planung als Radweg befestigt werden.

*Hinweis: Im BP „GE Oberes Bühlertal“ bisher als „Bereich 5“ festgesetzt.*

## A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### A.10.1 Einzelpflanzgebote

#### Stellplätze und lockere Baumgruppen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den vorstehend getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

Auf der landschaftszugewandten Seite sind lockere Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- *Acer campestre*                      Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus*                Hainbuche
- *Corydalis colurna*              Baumhasel
- *Sorbus aria*                        Eberesche
- *Sorbus torminalis*              Elsbeere
- *Tilia cordata*                     Winterlinde

#### Pflanzenliste für Einzelbäume:

*Acer platanoides* "Emerald Queen" (Spitz-Ahorn); HST, 3 x verpfl., 12/14

*Fraxinus excelsior* "Westhoffs Glorie" (nichtfruchtende Esche); HST, 3 x verpfl., 12/14

*Prunus avium* (Vogelkirsche); HST, 3 x verpfl., 12/14

*Sorbus aucuparia* (Eberesche); HST, 3 x verpfl., 12/14

### A.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### PfG 1: Feldhecke

Entlang der östlichen und nördlichen Grenze zu den öffentlichen Flächen sind 5-reihige Feldhecken mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten.

- *Carpinus betulus*                Hainbuche (Heckenpflanze)
- *Cornus mas*                        Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*              Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*                Haselnuß
- *Ligustrum vulgare*              Liguster
- *Prunus spinosa*                 Schlehe
- *Rosa arvensis*                  Feld-Rose
- *Rosa canina*                      Hundsrose

#### PfG 2: Bäume Erschließungsstraßen und Wiesenansaat

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag im Abstand von 20 m Laubbäume (*Acer platanoides* „Emerald Queen“) als Hochstämme, Qualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die private Fläche ist mit einer Ansaatmischung für Magerwiesen einzusäen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig sein und die Einbindung der Baukörper in die Umgebung unterstützen. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 0° bis 32° auszuführen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 5,0 m überschreiten.

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

### **B.3 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zäune aus Drahtgitter oder –geflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davor liegendem Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

*Hinweis: Mauern sind als Einfriedung unzulässig.*

### **B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

## **B.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach oder Attika sowie in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig. Grell leuchtende Neonwerbung sowie visuelle Informationen auf Displays und Videoflächen sind ebenfalls nicht zulässig. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden.

*Hinweis: Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen 1060 und 1066 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.*

## **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 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.

### **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.

### **C.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **C.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.10.2012
Auslegungsbeschluss	am	25.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.10.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.10.	bis 19.11.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	29.11.2012

**AUFGESTELLT**

Obersontheim,  
den 25.07.2012

**gez.**  
Trittner  
(Bürgermeister)

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Obersontheim,  
den 23.11.2012

.....  
Trittner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.11.2012