

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ORTSKERN OBERMÜNKHEIM“
IN OBERMÜNKHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
VORBEMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2. Städtebauliche Konzeption	6
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Rechtskräftige Bebauungspläne	8
6. Schutzvorschriften und Restriktionen	8
6.1 Schutzgebiete	8
6.2 Biotopschutz	8
6.3 Artenschutz	12
6.3.1 Rechtliche Grundlagen	12
6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	12
6.3.3 Prognose der Betroffenheit	13
6.4 Gewässerschutz	13
6.5 Denkmalschutz	13
6.6 Immissionsschutz	13
6.7 Wald und Waldabstandsflächen	13
6.8 Altlasten	13
7. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.3 Nebenanlagen	16
8.4 Bauweise	16
8.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)	16
8.7 Zahl der Wohnungen	16
8.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
9. Örtliche Bauvorschriften	17
9.1 Äußere Gestaltung	17
9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
9.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	17
9.4 Einfriedigungen, Stützmauern	17
9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
9.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche	18
9.7 Zahl der Stellplätze	18
9.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
10. Verkehr	18
10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und innere Erschließung	18
10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	19
10.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19

11. Technische Infrastruktur	19
11.1 Wasserversorgung	19
11.2 Abwasserbeseitigung	19
11.3 Stromversorgung	19
12. Soziale Infrastruktur	19
13. Bodenordnende Maßnahmen	19
TEXTTEIL	21
A Planungsrechtliche Festsetzungen	21
B Örtliche Bauvorschriften	24
C Hinweise und Empfehlungen	26
AUSFERTIGUNG	29
Bild 1: Geltungsbereich 1:1.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan „Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änd.“, 1:10.000	9
Bild 3: Landschaftsplan „Braunsbach-Untermünkheim“, 1:10.000	9
Bild 4: Luftbild, freier Maßstab	10
Bild 5: Städtebaulicher Rahmenplan, freier Maßstab	10
Bild 6: Blick von Westen in Sülzer Weg	11
Bild 7: Gebäude Suhlburger Straße 69	11
Bild 8: Gebäude Suhlburger Straße 73 und 75	11
Bild 9: Festsetzungen WA 1	22
Bild 10: Festsetzungen WA 2	22

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.

Fachgutachten wurden, da nicht erforderlich, nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Obermünkheim hat sich in den letzten Jahrzehnten, entsprechend dem Hauptort, weg von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf hin zu einem beliebten Wohnplatz im Einzugsbereich der Kreisstadt Schwäbisch Hall entwickelt. Dabei sind insbesondere nördlich und westlich des Ortskerns umfangreiche Neubaugebiete bevorzugt für Einfamilienhäuser entstanden.

Dazu verlief konträr die Entwicklung in Teilen des alten Ortskerns. Mit dem Rückgang der Landwirtschaft erfolgte nicht nur ein Rückgang der dort ansässigen Bevölkerung. Durch zunehmende Leerstände musste auch eine drastische Verschlechterung der Bausubstanz und damit eine schwindende Attraktivität des Ortskerns konstatiert werden. Dementsprechend sah die Gemeinde dringenden Handlungsbedarf, einen Prozess zur Reaktivierung des Ortskerns zu initiieren.

In einem ersten Schritt sicherte sich die Gemeinde ein Vorkaufsrecht für Teile des Ortskerns, um ein Instrument zum Erwerb der erforderlichen Flächen zu erhalten. In einem nächsten Schritt wurden Fachplaner mit der Analyse des Gebietes hinsichtlich Gebäudezustand, Nutzung, Freiflächen und Ortsbild sowie zur Erarbeitung von Bebauungsstudien beauftragt. Analyse und Studien wurden im Herbst 2007 erstellt und anschließend im Gemeinderat vorgestellt.

Die Planungswerkstatt

Bei der Veröffentlichung dieser Ergebnisse wurden seitens der Bürgerschaft Bedenken gegen die Planung wie auch die Herangehensweise vorgebracht. Kritisiert wurden insbesondere die Nichtberücksichtigung der bestehenden Landwirtschaft in den Studien sowie die fehlende Beteiligung von Bürgern bzw. Betroffenen im Planungsprozess. Als Reaktion auf diese Bedenken beschloss der Gemeinderat im April 2008 die Einsetzung einer Planungswerkstatt. Diese sollte, losgelöst von den bereits vorliegenden Planungen, Ideen und Konzepten für eine nachhaltige und konsensorientierte Überplanung des Ortskerns erarbeiten.

Im Juli 2008 nahm die jeweils hälftig mit Gemeinderäten und interessierten Bürgern besetzte Planungswerkstatt ihre Arbeit in Form einer gemeinsamen Ortsbegehung auf. Kurz darauf wurde ein Workshop durchgeführt, bei dem Ideen und Maßnahmen gesammelt und Entwurfskizzen angefertigt wurden. Unterschiedliche Lösungsansätze wurden dabei einer Abstimmung unterzogen. Als Ergebnis dieses Workshops konnten folgende Grundsatzbeschlüsse festgehalten werden:

- Erhalt und Weiterentwicklung der Landwirtschaft, jedoch begrenzt auf einen Teilbereich
- Abriss von baufälligen Wohn- und Nebengebäuden
- Schaffung eines Dorfplatzes als neuen Treffpunkt
- Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz

In einem weitergehenden Schritt wurden diese Grundsatzbeschlüsse in einem städtebaulichen Rahmenplan (siehe Bild 5) umgesetzt. Dieser wurde im Sommer 2008 durch die Fachplaner erstellt und der Planungswerkstatt zur Verabschiedung präsentiert. Im Oktober 2009 erfolgt die Vorstellung im Gemeinderat. Dieser nahm die Planung zustimmend zur Kenntnis und beschloss, diese in Form eines Bebauungsplanes umzusetzen. Hierfür wurde im März 2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Städtebauliche Konzeption

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der verabschiedete städtebauliche Rahmenplan. Allerdings werden nur Bereiche überplant, die städtebaulich neu geordnet werden sollen, so dass der Geltungsbereich nicht vollflächig dem Untersuchungsbereich entspricht (siehe Bild 4). Andere Bereiche sind bereits nach § 34 BauGB bebaubar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Betroffen sind die Flurstücke 21 (teilweise), 21/3, 22, 22/1, 23, 23/1 sowie 168/1. Weiterhin wird das Flurstück 24, Sülzer Weg, teilweise überplant.

Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan soll auf den Baugrundstücken südlich des Sülzer Weges eine Fortsetzung der westlich anschließenden Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen. Dementsprechend werden die Festsetzungen gewählt. An der Suhlburger Straße wird eine dichtere Bebauung angestrebt, die eher dem Charakter des Ortskernes entspricht. Die Festsetzungen sind dabei in der Form gewählt, dass eine zweigeschossige Bebauung gewährleistet ist. Damit soll trotz der teilweisen Beseitigung der bestehenden Bausubstanz die Typik des Ortskernes weitestgehend erhalten werden.

Ein Grundsatzbeschluss der Planungswerkstatt sieht den Erhalt der Landwirtschaft im Ortskern von Obermünkheim vor. Allerdings soll diese bezüglich ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt werden. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit die Landwirtschaft faktisch ausgeschlossen ist. Außerhalb des Geltungsbereiches genießt die Landwirtschaft Bestandsschutz und verfügt gemäß § 34 BauGB über ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßensystem. Es ist jedoch vorgesehen, den Sülzer Weg, soweit möglich, auszubauen, um die Zufahrt eines Müllfahrzeuges zu ermöglichen. Eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschließt die Bauflächen südlich des Sülzer Weges.

Ein wichtiges Anliegen der Planungswerkstatt war die Schaffung eines neuen dörflichen Treffpunktes. Dieser entsteht am derzeitigen Abstand des baufälligen Gebäudes Suhlburger Straße 69. In diesem Zuge wird die steile Straßenverbindung zwischen Suhlburger Straße und Sülzer Weg aufgegeben und in eine Fußgängerverbindung mit Treppenanlage umgewandelt.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung des Ortskernes von Obermünkheim herzustellen. Es handelt sich somit um eine modellhafte Maßnahme der Innenentwicklung, welche dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes. Eine Beschreibung der Umweltauswirkungen befindet sich in Kapitel 7.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,58 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- | | | |
|--------------------|---------|--------|
| • Bruttobauflächen | 0,49 ha | 84,5 % |
| • Verkehrsflächen | 0,09 ha | 15,5 % |

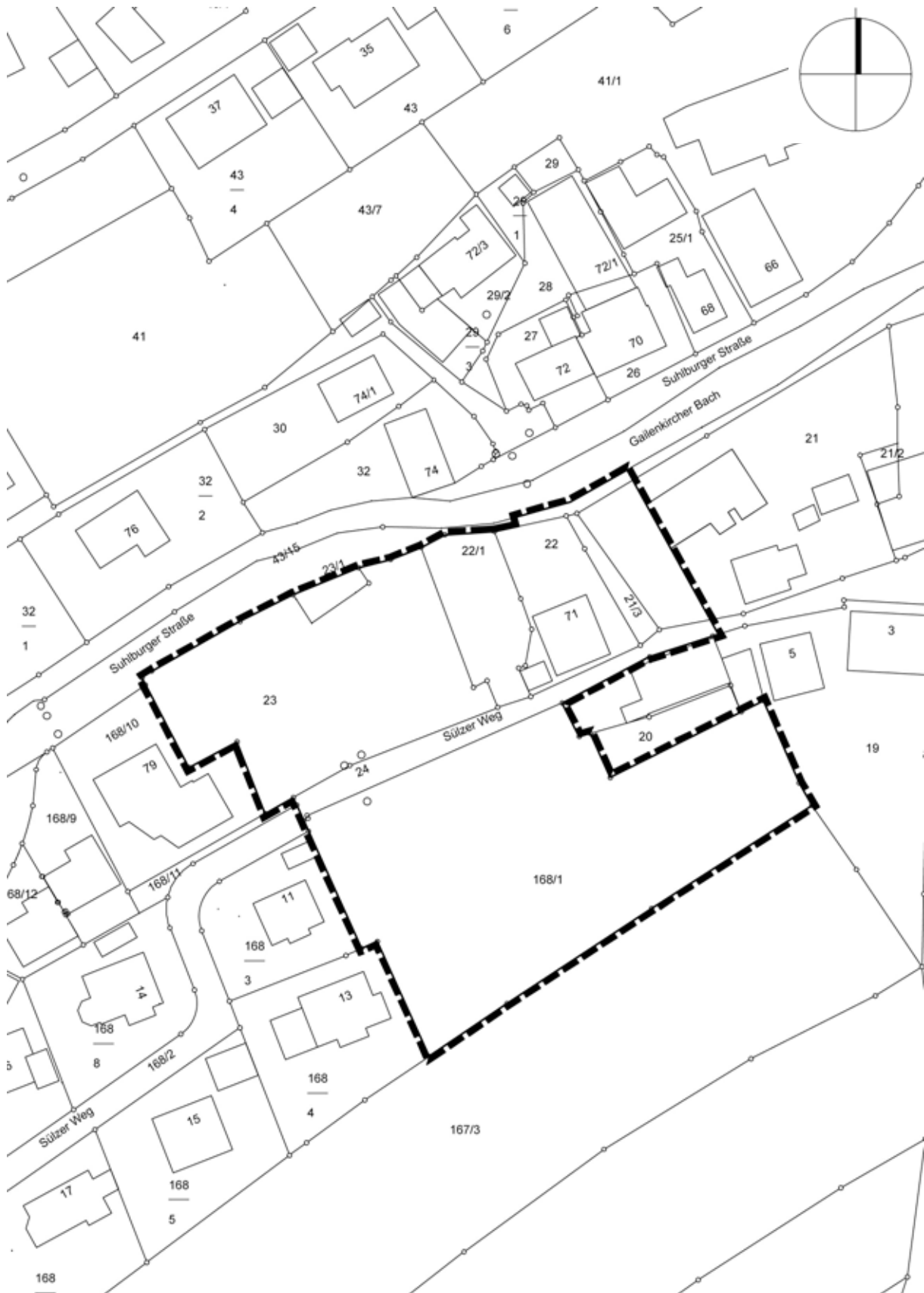


Bild 1: Geltungsbereich 1:1.000

4. Übergeordnete Planungen

Im seit 08.11.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung“ ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche enthalten. Zwar sieht die vorliegende Planung eine Wohnbaufläche vor, die Planung widerspricht dennoch nicht dem Entwicklungsgebot aus dem FNP. Der FNP wird im Zuge der nächsten Änderung berichtigt.

Im Landschaftsplan „Braunsbach-Untermünkheim“ ist der Planbereich ebenfalls als bestehende Baufläche enthalten. Allerdings ist der tatsächlich bebaute Bereich detaillierter abgegrenzt. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen nach Südwesten (Bereich Ritteräcker) ist im Landschaftsplan als Option enthalten.

5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Folgender rechtskräftiger Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Sülzer Weg, 1. Änderung“
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Kochertal zwischen Schwäbisch Hall und Weilersbach mit Nebentälern“ grenzt südlich an das Plangebiet an. Es wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

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

Folgendes, nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 0346 „Feldgehölz IV südlich Obermünkheim“,
geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Das Biotop befindet sich zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzung einer Grünfläche werden Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

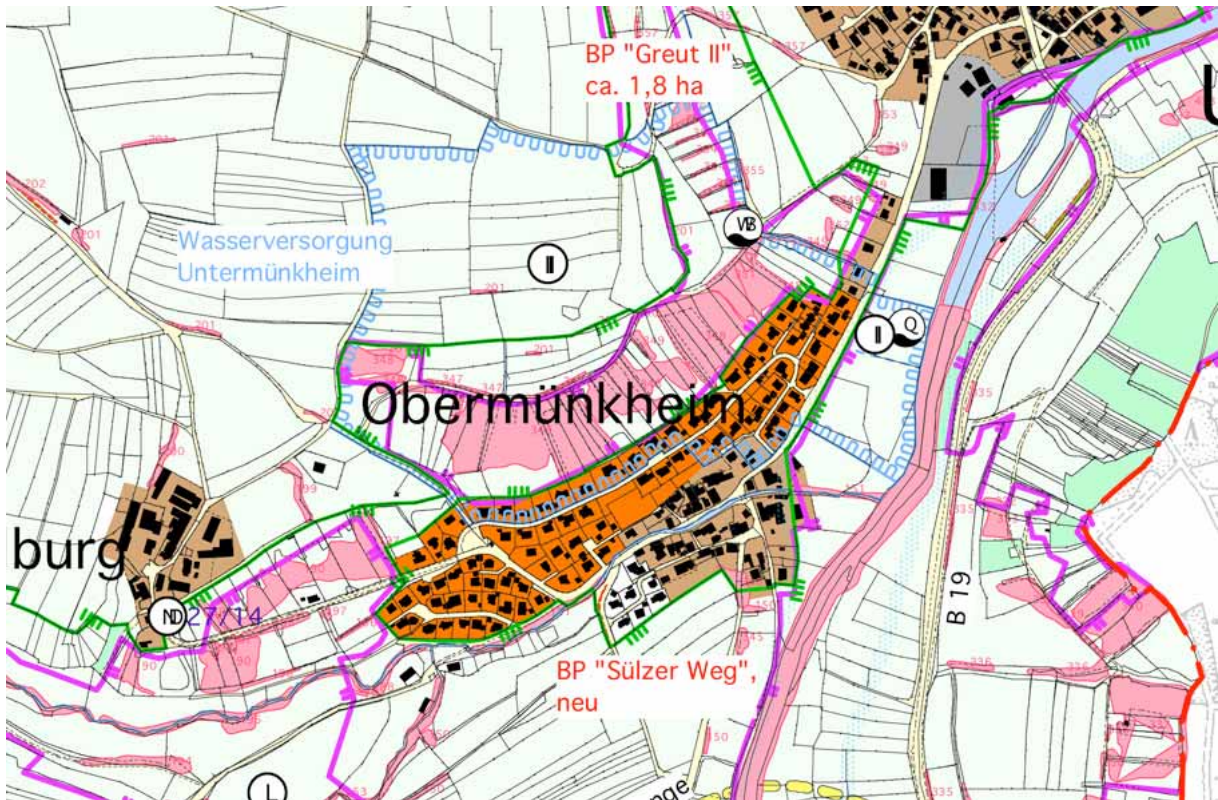


Bild 2: Flächennutzungsplan „Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änd.“, 1:10.000

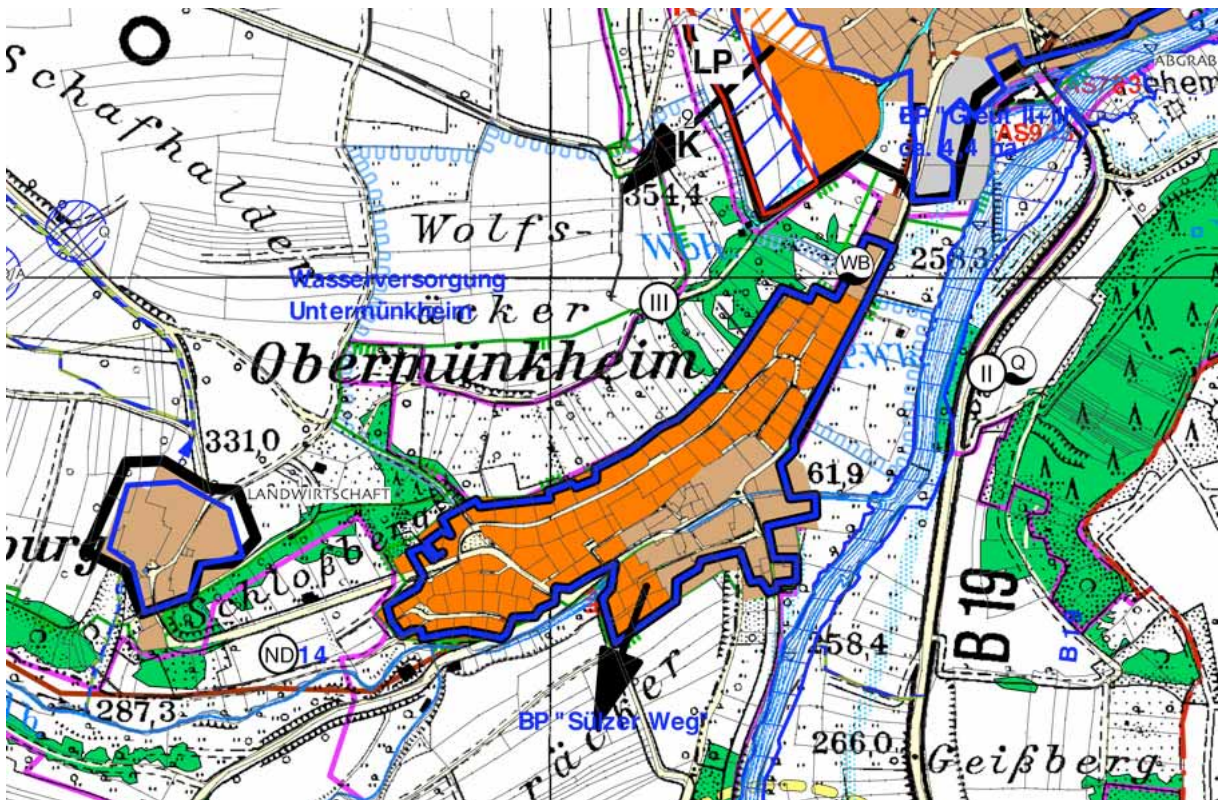


Bild 3: Landschaftsplan „Braunsbach-Untermünkheim“, 1:10.000



Bild 4: Luftbild, freier Maßstab



Bild 5: Städtebaulicher Rahmenplan, freier Maßstab



Bild 6: Blick von Westen in Sülzer Weg



Bild 7: Gebäude Suhlburger Straße 69



Bild 8: Gebäude Suhlburger Straße 73 und 75

6.3 Artenschutz

6.3.1 Rechtliche Grundlagen

In § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten enthalten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes erfolgt in § 10 BNatSchG.

- § 42 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten (Zugriffsverbote).
- § 42 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot).

In § 42 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 42 gelten hier nicht für nur national streng oder besonders geschützte Arten. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 42 Abs. 1 gelten ebenfalls nicht für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 gilt jedoch uneingeschränkt.

Ausnahmen von den Verboten können nach § 43 BNatSchG bei Vorliegen bestimmter Gründe erteilt werden, wenn keine zumutbare Alternative gegeben ist und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

In § 19 BNatSchG wird eine weitere artenschutzrechtliche Regelung getroffen. Demnach sind Eingriffe unzulässig, durch die Biotop zerstört würden, die für streng geschützte Arten nicht ersetzbar sind. Der Eingriff in solche Biotop ist nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

6.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand einer Ortsbegehung wurde eine Einschätzung hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Demnach ist aufgrund fehlender Nester und Baumhöhlen nicht von Brutvogelvorkommen auszugehen. Ebenso sind nur wenige geeignete Habitate für Zauneidechsen vorhanden. Vorkommen von Fledermäusen sind grundsätzlich nicht auszuschließen, nach Aussage von Anwohnern siedeln diese jedoch bevorzugt unter Brücken des Gailenkircher Baches.

6.3.3 Prognose der Betroffenheit

Ob streng geschützte Tiere gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG gefangen, verletzt oder getötet werden, ist abhängig von der Bauzeit. Findet eine Räumung des Baufeldes während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten statt, können nicht fluchtfähige Jungtiere sowie überwinternde Tiere betroffen werden. Eine Räumung des Baufeldes und sonstige in Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingreifende Bautätigkeiten müssen daher außerhalb der kritischen Zeiten erfolgen.

Das Eintreten des Störungsverbotes während Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist ebenfalls von der zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahmen abhängig. Auch hier kann das Eintreten des Verbotes durch die oben erläuterte Steuerung der Bauzeiten vermieden werden.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten findet für Fledermäuse nicht statt, da die Brückenbauwerke durch die Planung nicht tangiert werden. Eidechsen können unter Umständen betroffen sein, sie finden jedoch in den angrenzenden Flächen ausreichend Ausweichquartiere.

Maßnahmen zur Einhaltung von Artenschutzvorschriften sind nicht erforderlich.

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

Beeinträchtigungen für angrenzende Siedlungsbereiche sind durch die Planung 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

Die Planung verfolgt ausschließlich das Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage zur Neustrukturierung des Ortskernes von Obermünkheim zu schaffen. Überplant werden bebaute und bachliegende Bereiche sowie eine kleinere Streuobstwiese.

Eine Erholfunktion besitzt das Plangebiet mit Ausnahme einiger Gartengrundstücke nicht. Die Suhlburger Straße fungiert als Radweg, der durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Die Konzeption sieht größtenteils die Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz und eine sukzessive Neubebauung vor. Eine damit verbundene Lärmerzeugung ist temporär. Die Aufenthaltsqualität im Ortskern wird durch die bauliche Neugestaltung sowie die Anlage eines Dorfplatzes gesteigert.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist mit Vorkommen von besonderen Tieren und Pflanzen nicht zu rechnen. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, der Baumbestand ist jedoch in einem schlechten Zustand so dass mittelfristig mit einem Abgang der Bäume gerechnet werden muss. Große Teile des Plangebietes sind durch die bestehende Bebauung bereits versiegelt, von einer erheblichen Zunahme der Versiegelungsflächen ist durch die Planung nicht auszugehen. Dementsprechend findet auch keine weitergehende Beeinträchtigung der Bodenfunktion statt. Der begradigte und befestigte Gailenkircher Bach, welcher den Ortskern von West nach Ost durchquert, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet besitzt durch seine geschützte Hanglage keine relevante Fernwirkung. Eine Einsehbarkeit ergibt sich insbesondere vom gegenüberliegenden, teilweise bebauten Hang, Allerdings ergibt sich durch die teilweise Beseitigung der bestehenden Bausubstanz und einer Neubebauung keine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes. Der Entfall der südlich gelegenen Obstbäume hat keinen relevanten Einfluss auf die Fernwirkung des Gebietes.

Zusammengefasst sind durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das gesamte Plangebiet gemäß § 34 BauGB überbaubar.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für einen Teilbereich des Ortskernes von Obermünkheim eine neue planungsrechtliche Basis geschaffen. Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan soll dabei südlich des Sülzer Weges die westlich angrenzende Einfamilienhausbebauung sinngemäß fortgesetzt werden. Dagegen wird an der Suhlburger Straße eine kompaktere, ortkerntypische Bebauung angestrebt. Das Plangebiet wird aufgrund dieser gewollten Unterscheidung in zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 mit teilweise abweichenden Festsetzungen eingeteilt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Rahmenplan sieht grundsätzlich die Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern vor. Dagegen soll eine Ausweitung der Landwirtschaft aufgrund befürchteter Lärm- und Geruchskonflikte bewusst ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung dieser Vorgabe wird im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Die ausnahmsweisen Nutzungen gemäß Abs. 3 werden dagegen eingeschränkt, um städtebauliche Konflikte zu vermeiden. Im Folgenden sind die allgemein zulässigen Nutzungen fett hervorgehoben.

- (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*

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA 1 nicht zugelassen, die dort genannten Nutzungen werden als nicht vereinbar mit der vorgesehenen Wohnnutzung angesehen. Im WA 2 werden, zur Unterstreichung des Ortskerncharakters, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, womit der Versiegelungsgrad auf 40 % beschränkt wird. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung wird als unwahrscheinlich angesehen. Im WA 2 wird dagegen eine GRZ von 0,6 vorgesehen, womit der in § 17 BauNVO aufgeführte Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten wird. Eine Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall soll an der Suhlburger Straße bewusst eine Bebauung in höherer Dichte ermöglicht werden, um den Charakter des Ortskernes zu wahren. Grundsätzlich soll die Anwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. für Garagenvorplätze gefördert werden. Aus diesem Grund werden solche Flächen nicht als versiegelt angerechnet.

Als weitere Stellgröße zur Steuerung der Gebäudekubatur werden eine Außenwandhöhe sowie eine Firsthöhe festgesetzt. Dabei wird im WA 1 aufgrund der Hanglage berg- und talseitig unterschiedlichen Außenwandhöhen von 4,75 m bzw. 6,75 m definiert. Angestrebt wird eine hangseitig eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Für Gebäude mit Pultdach wird eine einheitliche Außenwandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Damit ist eine Dachausrichtung parallel zum Hang möglich.

Im WA 2 wird dagegen eine zweigeschossige Bebauung favorisiert. Zu diesem Zweck wird hier die Außenwandhöhe in einer Spanne von 5,50 bis 7,0 m vorgegeben.

Die Firsthöhe wird im WA 1 auf 8,75 m, im WA 2 auf 10,0 m begrenzt. Zusätzlich wird als weitere Begrenzungsmaß eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein individuell im Plan festgesetztes Maß, bezogen auf NN. Damit soll die hängige Topografie berücksichtigt, gleichzeitig übermäßig hohe Gebäude verhindert werden.

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO können bis zu einer Größe von 40 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aus ökologischen Gründen sind jedoch ober- und unterirdische Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

8.4 Bauweise

Bezüglich der Bauweise wird in WA 1 und WA 2 unterschieden. Im WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise vorgesehen. Um eine vergleichsweise dichte Bebauung zu ermöglichen wird hier eine einseitige Grenzbebauung zugelassen.

Zur besseren Einpassung in den baulichen Zusammenhang werden im gesamten Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zugelassen.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im WA 1 wird auf die Vorgabe einer Gebäudehaupttrichtung verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gebäude an der Topografie orientieren. Gleichmaßen wird jedoch damit eine Südausrichtung zur Solarenergiegewinnung ermöglicht.

Im WA 2 wird eine Gebäudeausrichtung vorgegeben. Damit soll die Einpassung der Gebäude in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ähnlich wie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings ist mit Garagen und Carports ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten. In den festgesetzten Grünflächen sind keine Parkieranlagen zulässig.

8.7 Zahl der Wohnungen

Bezüglich der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen werden in WA 1 und WA 2 ebenfalls unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im WA 1 wird eine sinngemäße Erweiterung des westlich bestehenden Wohngebietes angestrebt. Die Zahl der Wohnungen wird aus diesem Grund auf drei je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt. Im WA 2 sollen dagegen auch etwas größer dimensionierte Gebäude errichtet werden können. Mehrfamilienhäuser sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, hinsichtlich ihrer Wohnungszahl jedoch beschränkt werden. Vorgesehen ist, die Zahl der Wohnungen im WA 2 auf vier je Einzelhaus und auf drei je Doppelhaushälfte zu beschränken.

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

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die Rahmenbedingungen für eine dem Ort angemessene Gestaltung geschaffen werden. Gleichmaßen wird auf zu enge Vorgaben jedoch verzichtet, um potentielle Bauherren hinsichtlich ihrer Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einzuschränken.

9.1 Äußere Gestaltung

Das Plangebiet beinhaltet einen großen Teil des alten Ortskern von Obermünkheim. Dem soll auch nach der partiellen Beseitigung der bestehenden Bausubstanz und einer Neubebauung Rechnung getragen werden. Auf eine ortsangepasste Gestaltung ist daher zu achten, die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Materialien wird als unpassend angesehen und aus diesem Grund nicht zugelassen.

Entsprechend historischer Vorbilder sind Gebäude zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Verschalungen aus Metall oder Kunststoff sind ebenfalls wenig ortstypisch und deshalb unzulässig.

9.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Das Spektrum möglicher Dachformen wird im Plangebiet zur Wahrung des Ortsbildes beschränkt. Neben den ortstypischen Sattel- und Krüppelwalmdächern werden auch Pultdächer zugelassen, da diese von Bauherren verstärkt nachgefragt werden. Dagegen werden Walmdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer als unpassend angesehen und aus diesem Grund nicht zugelassen. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 28° bis 48° auszuführen, Pultdächer dürfen eine Neigung von 12° bis 28° besitzen.

Die Dachdeckung hat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit matten Dachsteinen oder – ziegeln in den Farbtönen rot bzw. braun zu erfolgen. Zusätzlich werden graue Dachdeckungen zugelassen. In untergeordnetem Maß dürfen Glas oder metallfarbene Bleche für Dachdeckungen verwendet werden, für Pultdächer sind Bleche allgemein zulässig. Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

Zur Verhinderung von massiv wirkenden, frei stehenden Garagen und Nebengebäuden wird für solche Gebäude die maximale Dachneigung auf 38° beschränkt. Werden Dächer dieser Gebäude begrünt oder als Terrasse genutzt, können sie auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

9.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind möglich, sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

9.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Um massive Abschirmungen der Baugrundstücke zu verhindern, werden Einfriedigungen hinsichtlich ihrer Höhe und Materialität eingeschränkt. Ebenso werden Vorgaben zur Ausbildungen von Stützmauern getroffen.

9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die übermäßige Veränderung des bestehenden Geländes soll nach Möglichkeit vermieden werden. Abweichend von der Vorgabe der Landesbauordnung wird die Verfahrensfreiheit von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,0 m abgesenkt. Damit werden höhere Geländeveränderungen zwar nicht ausgeschlossen, sie obliegen jedoch einer zusätzlichen Prüfung durch die Gemeinde.

9.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche

Aus optischen und ökologischen Gründen sind Freiflächen der Baugrundstücke, soweit diese nicht als Verkehrsfläche, Stellplatz oder Freisitz verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies gilt ebenfalls für die im Plan festgesetzten Grünflächen.

Grundsätzlich sollten bei der Ausgestaltung der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzen verwendet werden.

9.7 Zahl der Stellplätze

Aufgrund der hohen KFZ-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten um ein „Zuparken“ von öffentlichen Straßen zu vermeiden. Je Wohnung sind aus diesem Grund zwei Stellplätze nachzuweisen.

9.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Ein untergeordneter gewerblicher Anteil ist im Plangebiet durchaus erwünscht. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen nicht kategorisch ausgeschlossen. Sie werden jedoch zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Ausführung und Dimensionierung begrenzt.

10. Verkehr

10.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und innere Erschließung

Das Plangebiet beinhaltet Teile des alten Ortskerns von Obermünkheim. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Suhlburger Straße gesichert, die am nördlichen Plangebietsrand verläuft. Sie stellt die Verbindung zum ca. 1 km entfernten Hauptort her.

Die interne Erschließung erfolgt über die Suhlburger Straße sowie den parallel dazu verlaufenden Sülzer Weg. Dieser soll im Zuge der Entwicklungsmaßnahme ausgebaut und damit für ein Müllfahrzeug passierbar werden. Vom Sülzer Weg ist die Anlage einer kurzen Stichstraße vorgesehen. Diese beinhaltet auch eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, da der Sülzer Weg trotz Ausbau aufgrund einer baulich bedingten Engstelle von solchen Fahrzeugen nicht durchfahren werden kann.

Die zwischen Suhlburger Straße und Sülzer Weg bestehende, steile Verbindungsstraße wird im Zuge der Planung aufgegeben und in eine reine Fußgängerverbindung mit Treppenanlage umgewandelt. Weitere Fußwege sind im Plangebiet aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der Vorgabe des städtebaulichen Rahmenplans soll auf der im Plan festgesetzten Fläche ein Dorfplatz als lokaler Treffpunkt entstehen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs wird durch die Planung nicht erforderlich. Der Ortsteil ist über die Linie 30 des Kreisverkehrs Schwäbisch Hall an den Hauptort sowie die Kreisstadt angeschlossen.

11. Technische Infrastruktur

Im Zuge der Neukonzeption des Ortskernes ist neben einer Erneuerung des Gebäudebestandes auch eine Sanierung der Erschließungsanlagen sowie der technischen Infrastruktur vorgesehen.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Kochereckgruppe in Untermünkheim

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende System. Sollten die technischen Gegebenheiten vorhanden sein, kann eine Entsorgung im Trennsystem erfolgen.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Braunsbach-Tullau, GmbH in Öhringen.

12. Soziale Infrastruktur

Die Planung sieht die Anlage eines Dorfplatzes als örtlichen Treff- und Feiertag vor.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die überplanten Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Untermünkheim, im Februar 2010

Maschke
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Ortskern Obermünkheim“ 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 (WA 1, WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nur im **WA 2** sind zusätzlich zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 im **WA 1** und 0,6 im **WA 2**. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelt angerechnet.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Firsthöhe bemisst sich ab Erdgeschossfußbodenhöhe.

Im **WA 1** beträgt die maximal zulässige Außenwandhöhe (AH) bergseitig 4,75 m und talseitig 6,75 m. Für Gebäude mit Pultdach beträgt sie einheitlich 6,75 m. Die maximale Firsthöhe (FH) ist mit 8,75 m festgesetzt.

Im **WA 2** beträgt die zulässige Außenwandhöhe 5,50 bis 7,0 m. Die maximale Firsthöhe ist mit 10,0 m festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH), angegeben in Bezug zu NN, darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hinweis: Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich durch die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe, bezogen auf NN, sowie die jeweilige Firsthöhe. Auf eine mögliche Hochwassergefahr des Gailenkircher Baches wird hingewiesen (siehe Textteil C.7)

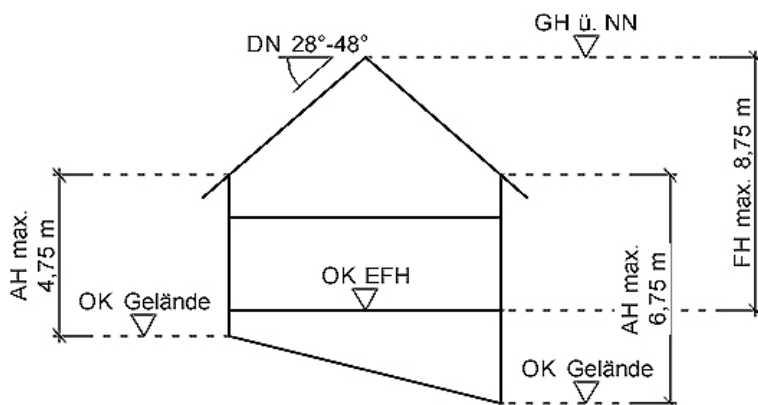


Bild 9: Festsetzungen WA 1

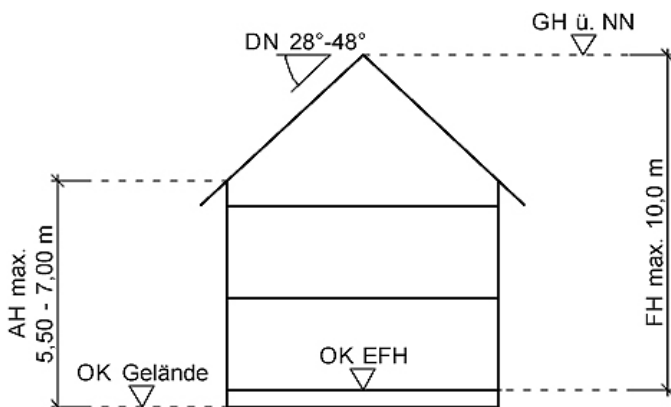


Bild 10: Festsetzungen WA 2

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, bis zu einem Rauminhalt von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den festgesetzten Grünflächen dürfen unter- und oberirdische Nebenanlagen nicht errichtet werden.

A.4 Bauweise

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

Im **WA 1** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im **WA 2** ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit der Zulässigkeit einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Zulässig sind allgemein Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtung im **WA 2** gemäß Planeinschrieb. Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

Hinweis: Im WA 1 ist keine Gebäuderichtung vorgegeben.

A.6 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 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

A.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1** sind je Einzelhaus maximal drei, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im **WA 2** sind je Einzelhaus maximal vier, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

A.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Auf der im Plan gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Anlage eines Dorfplatzes vorgesehen.

A.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Ortskern Obermünkheim**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.07.2007 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 bzw. 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 28° bis 48° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 28°.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden, Dachziegeln oder –steinen in den Farbtönen rot, braun, grau oder schwarz zu erfolgen. In untergeordnetem Maß bis 1/3 der Dachfläche sind Glas oder metallfarbene Bleche zugelassen. Für Pultdächer können metallfarbene Blechen generell verwendet werden. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Die maximale Dachneigung von freistehenden Garagen und Nebengebäuden beträgt 38°. Werden Dächer von Garagen und Nebengebäuden begrünt oder als Terrasse genutzt, können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

B.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachform Sattel- oder Schleppdach
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang min. 1,5 m

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

B.4 Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,0 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis max. 1,20 m Höhe

Als Einfriedigung zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und Hecken gestattet.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind allgemein nicht zulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Stützmauern) sind ausschließlich aus Steinen bzw. Steinblöcken herzustellen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 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 sind verfahrenspflichtig.

B.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht als Verkehrsfläche, Stellplatz oder Freisitz vorgesehen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Hinweis: Die Verwendung von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern wird empfohlen.

B.7 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

B.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig. Sie dürfen ausschließlich an Gebäuden bis zur Höhe der Brüstung im 1. OG angebracht werden.

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.

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 Hochwassergefahr

Auf eine mögliche Hochwassergefahr des Gailenkircher Baches wird hingewiesen, entsprechende Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden derzeit erstellt. Zur Festlegung von hochwassersicheren Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von Gebäuden wird eine Abstimmung mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall/Untere Wasserbehörde empfohlen.

C.8 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	19.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	29.05.2009
Auslegungsbeschluss		am	11.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	20.11.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 30.11.	bis	30.12.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	03.02.2010
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	12.02.2010

AUFGESTELLT

Untermünkheim,
den 11.11.2009

gez.
Maschke
(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.

Untermünkheim,
den 04.02.2010

gez.
Maschke
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 03.02.2010