

GEMEINDE EBERDINGEN

OT Hochdorf

Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.11.2022



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	am	14.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweis auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	21.11.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der berührten TÖB	am	23.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom bis	14.09.2020 23.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	17.09.2020 30.10.2020
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Öffentliche Auslegung	am	21.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am	28.10.2021
Öffentliche Auslegung	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	05.11.2021 10.12.2021
Satzungsbeschluss	am	24.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	am	08.12.2022

Satzung **über den Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“** **und örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eberdingen hat am 24.11.2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Betteläcker – Erweiterung“ und örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Betteläcker - Erweiterung“ und örtliche Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 24.11.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 24.11.2022
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 24.11.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 24.11.2022

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 24.11.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 24.11.2022

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 29.09.2020
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 07.05.2021
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom März 2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eberdingen, den

.....
Peter Schäfer
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Eberdingen, den

.....
Peter Schäfer
Bürgermeister

Teil A - Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan M 1:500 vom 24.11.2022

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig.

Die maßgebende Grundstücksfläche der jeweiligen Teilbereiche 1, 2 und 3 zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtheit des Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 im Geltungsbereich.

Die Bezugshöhen BZH der jeweiligen Wandhöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für Flachdächer und für reine Pultdächer. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach – Attika. Bei Gebäuden mit reinen Pultdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf die WH bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Teilbereich 3 ist mit den Außenwänden des obersten Geschosses ab einer Wandhöhe von 7,50 m um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Davon ausgenommen sind Erschließungskerne (Treppenhäuser und Aufzugsanlagen). Bis zu einer Breite von 8,00 m ist für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen kein Rückversatz erforderlich ist. Für die nach Süden gerichtete Außenwand des obersten Geschosses ist davon ausgenommen auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge kein Rückversatz erforderlich.

Doppelhäuser sind mit einer Wandhöhe von 9,50 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Gebäudehöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

In der **abweichenden Bauweise a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

In der **abweichenden Bauweise a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20 m Länge und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30 m zu errichten sind.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die Errichtung von Reihenhäusern ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der äußeren Reihenhäuser einer Hausgruppe gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen auf einer max. Länge von 5,00 m die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

4 Flächen für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Carports ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen zur Müllentsorgung sowie nicht überdachten Fahrradanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Nebengebäude mit max. 10 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Teilbereich 2

Einzelhäuser:	maximal 2 Wohneinheiten
Doppelhaushälften:	maximal 1 Wohneinheit
Reihenhäuser einer Hausgruppe:	maximal 1 Wohneinheit

6 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind auf den privaten Grundstücken Wallanlagen, die dem Schutz der Bebauung vor hangseitig anfallendem Oberflächenwasser dienen, zu dulden, zu unterhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des hangseitig anfallenden Oberflächenwasser erfolgt über Mulden innerhalb öffentlicher Grünflächen. Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten nordwestlichen Fläche. Dach- und Oberflächenwasser, das auf den Bauflächen anfällt ist über die Regenwasserkanäle oder Mulden zu entsorgen.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 – 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat gemäß LAGA-Z0 verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackkereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 (siehe Teil D: Ziffer 8) zu verwenden. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaikanlagen.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 40 cm aufweisen.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

8 Flächen mit Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Überbauungen und Befestigungen der Flächen sind nur nach Freigabe durch den Leitungsträger zulässig.

9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 BauGB)

Gemäß den nachfolgenden Abbildungen sind den künftigen Neubauten die Lärmpegelbereiche I – V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. (siehe Abbildung 1 Lärmpegelbereiche tags und Abbildung 2 Lärmpegelbereiche nachts)

Für die Gebäudefassaden entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

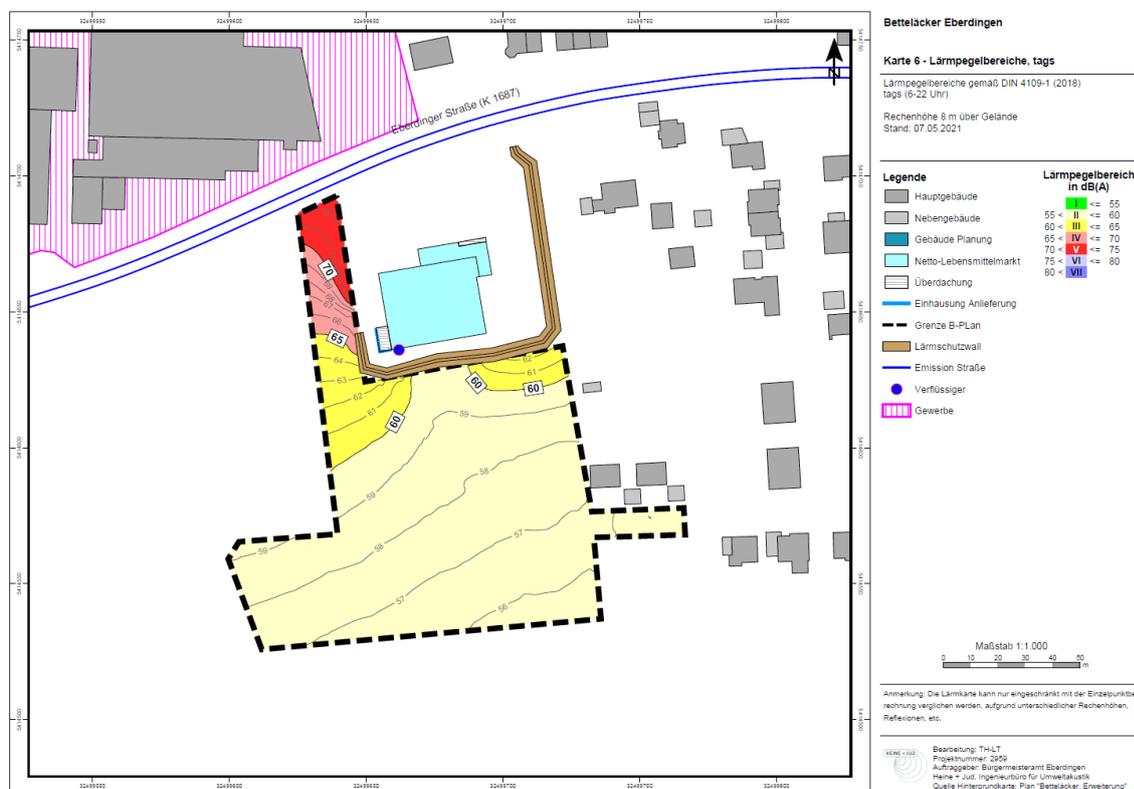


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche tags, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

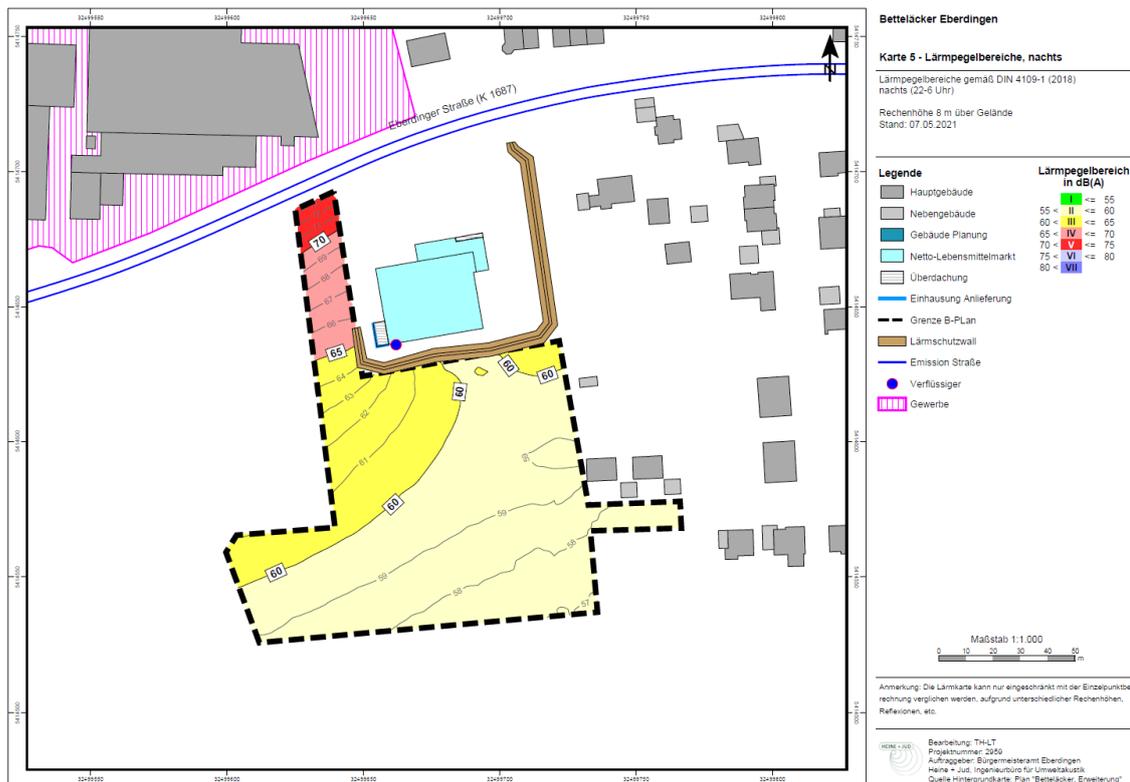


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nachts, Quelle: Heine + Jud (07.05.2021)

10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bepflanzung der Gärten

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1, Teil D Hinweise Ziffer 8 Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm; zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt in 1 m Höhe mindestens 18 cm. Die Position der Bäume kann verschoben werden, wenn dies z.B. aus Gründen der Erschließung, der Grundstückszufahrt oder der Leitungsführung erforderlich ist.

Pfg1: Schutzwall

Die Fläche ist mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen.

Pfg2: Ortsrandeingrünung

Es sind Sträucher der Pflanzliste 2 (siehe Teil D Hinweise Ziffer 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist mindestens zu 80 % zu bepflanzen.

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), das durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 12° gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Vorschriften zur Dachbegrünung (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7) sind zu beachten.

Bei **Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

2 Dachaufbauten

Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecken usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

Bei Flachdächern haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

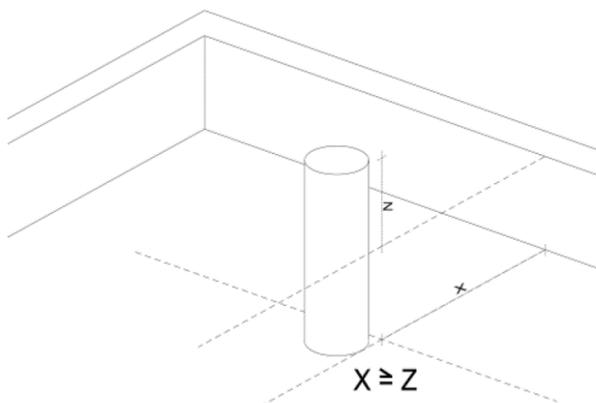


Abbildung 3: Dachaufbauten auf Flachdächern

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Teilbereich 1 und 3:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen mit ein und zwei Zimmern 1,0 nicht gefangene Stellplätze

Wohnungen mit drei und mehr Zimmern 1,5 nicht gefangene Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

Teilbereich 2:

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen mit einer Größe bis 35 qm genügt der Nachweis von 1,0 nicht gefangenen Stellplatz pro Wohneinheit.

4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig.

5 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind nur sockellos zulässig und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 15 cm hinter der Grundstücksgrenze zurück zu versetzen.

6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege, Kies-Zufahrten, etc. sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles: „Vorgeschichtliche Grabenanlage (Listen-Nr. 24)“. Auf diversen Luftbildern sind auf Flst. 794/1 die Spuren eines rechtwinklig abbiegenden Grabenwerks zu erkennen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Oberbodenabtrag im Bereich der im Luftbild ersichtlichen Strukturen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollte die Voruntersuchung auf archäologische Kulturdenkmale stoßen, muss vor dem Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten eine Rettungsgrabung erfolgen - sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass eine Rettungsgrabung durch den Planungsträger zu finanzieren wäre.

Für alle übrigen Bereiche des Bbauungsplanes verweisen wir auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Bollacher, Tel.: 0711/904-45401, E-Mail: christian.bollacher@rps.bwl.de.

2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Schadstoffverunreinigungen im Boden oder Bodenfremdstoffe bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies

unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

4 Hochwasser/Starkregen

Im Geltungsbereich ist auf Grund von fehlenden flusshochwasserrelevanten Gewässern nicht mit Überflutungen zu rechnen. Dennoch können zufällige Starkregenereignisse zu oberflächennahen Überflutungen führen. Orientierung über die Ereignisse und deren möglichen Auswirkungen bietet hier die digitalen Starkregengefahrenkarten der Glemsregion.

<https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems/>

5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015). Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

6 Landwirtschaft

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der östlich angrenzenden Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden und Nutzungskonflikte sind zu erwarten. Neben Geräusch- und Staubemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung, beispielsweise durch Gülle oder Gärreste aus der Biogasanlage nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden können.

7 Schutz von Vögeln

Großformatige Fensterflächen und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind gegen Vogelschlag zu sichern. Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Ausbildung der Fassade ist so zu wählen, dass eine planebene Ausführung der Fassadenfläche vermieden wird. Die Umsetzung des Schutzes vor Vogelschlag ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Mögliche Maßnahmen können dem folgenden Merkblatt der schweizerischen Vogelwarte entnommen werden.

https://vogelglas.vogelwarte.ch.assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

8 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: (Einzelbäume)

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 2 (Ortsrandeingrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Alsechier arborea	Felsenbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Sedum album	Schneepolster
Sempervivium tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum var. columnae	Hornkraut
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria „Feuer“	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum / Thymus spec.	Thymian

9 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Betteläcker“ wurde im Jahr 2015 rechtskräftig. Inzwischen sind nahezu alle Bauplätze bebaut. Gleichzeitig sind der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Eberdingen weiterhin hoch. Potenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, mögliche Nachverdichtungs-, oder Konversionsflächen sind kaum vorhanden. Darüber hinaus gestaltet sich eine Aktivierung von Flächen im Siedlungsbestand aufgrund der Eigentumsverhältnisse als schwierig. Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Betteläcker“ sollen in Verlängerung der Straße „Am Hohscheid“ neue Wohnbauflächen entstehen. In diesem Zusammenhang kann eine Wendemöglichkeit für die Straße „Am Hohscheid“ geschaffen sowie ein Spielplatz realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Betteläcker Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, die örtliche Wohnfunktion zu sichern und zu stärken, sowie eine rechtssichere und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst. Nr. 772, 774, 793, 794/1, 3266 und 3280.

Bei den überplanten Flächen handelt sich überwiegend um Wiesenflächen auf einem von Nordwest nach Südost steigendem Gelände (Höhenunterschied ca. 6m).

Nördlich des Gebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt sowie die Eberdinger Straße (Kreisstraße K 1687). Östlich des Gebiets befindet sich entlang der Straße „Am Hohscheid“ die Bestandsbebauung des Baugebiets „Betteläcker“ mit zweigeschossigen Wohnhäusern. Südlich und Westlich des Gebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm (Überbaubare Grundfläche ca. 4.400 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

4 Regionalplan

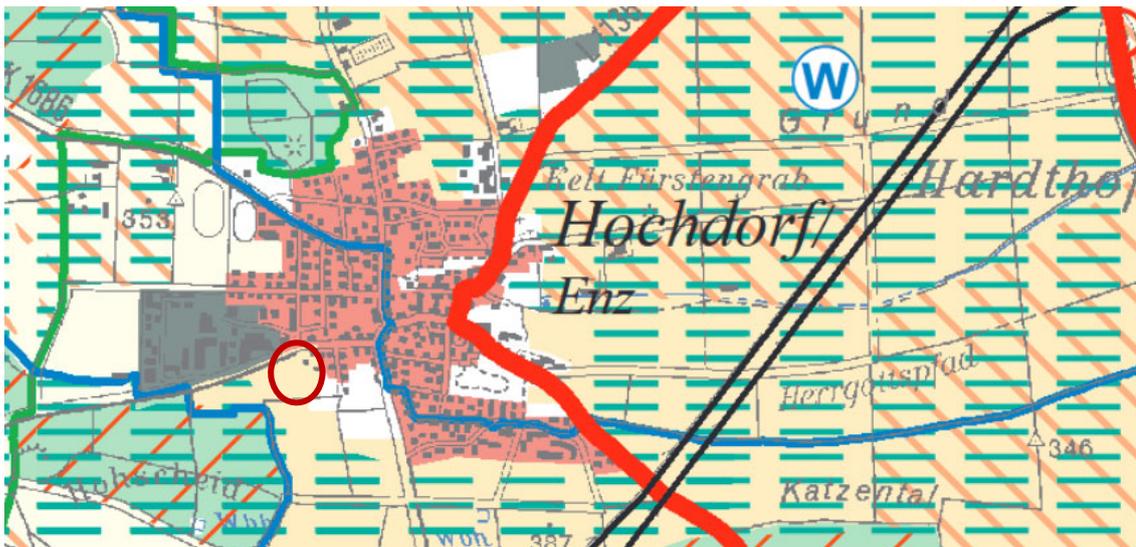


Abbildung 4: Ausschnitt Raumnutzungskarte Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet) dargestellt. Die Fläche wird nicht mehr als Ackerfläche genutzt. Hier erfolgt seit Jahren eine regelmäßige Wiesenmahd. Darüber hinaus besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Eberdingen, eine Arrondierung des Ortsrandes durch eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Betteläcker“ bietet Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Erschließung. Vor diesem Hintergrund wird ein Abweichen von den Grundsätzen der Raumordnung für diese überschaubare Fläche von 1,1 ha als vertretbar angesehen.

5 Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde Eberdingen, als Teil der Metropolregion Stuttgart, weist aktuell einen hohen Siedlungsdruck auf. Dies ist zum einen auf die wirtschaftliche Attraktivität der Region und daraus resultierende Zuzüge zurückzuführen. Gemäß den Daten des Statistischen Landesamts (abgerufen 2021) kann für die Gemeinde Eberdingen in den letzten Jahren und in der Prognose ein stetiger Zuwachs der Bevölkerungsanzahl abgelesen werden. Damit besteht eine Nachfrage an Wohnbauflächen.

Weiterhin registriert die Gemeinde, dass mit der Lage im Umland der Landeshauptstadt sowie nahe überregionaler Gewerbe- und Industriestandorte die Wohnraumnachfrage nicht nur bei auswärtigen Bürgern, sondern insbesondere bei den Eberdinger Bürgern festzustellen ist. Die jungen Familien und Senioren aus Eberdingen benötigen differenzierte Wohnstrukturen. Wenn die Gemeinde nicht reagiert und diesen Bedarf nicht deckt, verliert sie Jahr um Jahr Einwohner, die im Gemeindegebiet keinen Wohnraum finden können. Weiterhin ist angesichts der konstant steigenden Grundstücks-, Immobilien-, und Mietpreise eine weitere Bevölkerungsverlagerung ins Umland der Landeshauptstadt zu erwarten.

Der hohe und stets wachsende **Bedarf** an Wohnungen und Baugrundstücken in Eberdingen wird unter anderem durch die Baubewerberliste der Gemeinde deutlich. Dort sind ca. **206 Personen** gelistet, die sich für ein Grundstück in der Gemeinde Eberdingen interessieren. Von den Interessenten wohnen bereits 64 in der Gemeinde Eberdingen, was den hohen Bedarf der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Potenziale im Siedlungsbestand wie gemeindeeigene Grundstücke, Baulücken, mögliche Nachverdichtungs-, oder Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat sorgfältig überprüft, ob **Baulandreserven** vorhanden sind. Die bestehenden Flächenpotenziale der Baulücken im Ort und die unbebauten Grundstücke in Baugebieten lassen sich auf Grund hoher

rechtlicher Anforderungen schwer aktivieren. Die Eigentümer der Baulücken oder älterer Erschließungsgebiete unterliegen keinem Baugebot. Das Baugebot gemäß § 176 (2) BauGB ist in der Praxis nahezu nicht umsetzbar und entzieht sich dem rechtlichen Zugriff der Gemeinde. Eine Bebauung ist in überschaubarer Zeit auch nicht zu erwarten, da es sich in der Regel es um sogenannte Enkelgrundstücke handelt, die bewusst für eine deutlich spätere Bebauung durch Nachkömmlinge vorgehalten werden.

Auch der **Flächennutzungsplan** beinhaltet keine weiteren Reserven, die anstelle der überplanten Neubaufläche zur Verfügung gestellt werden könnten. Die „letzte“ im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche war das Gebiet „Hinter dem Zaun III“ in Nußdorf. Der Bebauungsplan wurde 2017 zur Satzung beschlossen. Die Grundstücke sind verkauft und nahezu vollständig bebaut, sodass zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs, angrenzend an das Gebiet der Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ (Geltungsbereich ca. 1,95 ha) im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der weitere Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Sickental im Ortsteil Hochdorf (Verfahren nach § 13 b BauGB, Größe 0,7 ha) ist aufgrund der Rahmenbedingungen unklar. **Weitere Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB** sind nicht vorhanden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Seitenstraße, der eine Flächengröße von rund 2,4 ha vorsah, wurde inzwischen aufgegeben.

Die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen Ortsteilen ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen. Im Hinblick auf die beschriebene anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, soll eine Wohnbauflächenentwicklung dementsprechend in den verschiedenen Ortsteilen ermöglicht werden. Darüber hinaus unterscheidet sich die Ausrichtung des Baugebiets „Hinter dem Zaun IV“ mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhausbebauung wesentlich von der vorliegenden Planung mit Mehrfamilienhäusern und der 50+Wohnanlage. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist insbesondere altersgerechter, barrierefreier Wohnraum sehr gefragt. Bereits vor offizieller Ausschreibung der Wohnungen der 50 + Wohnanlage besteht eine Nachfrage für die Hälfte der Wohnungen. Eine vergleichbare Wohnanlage gibt es in Eberdingen nicht.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

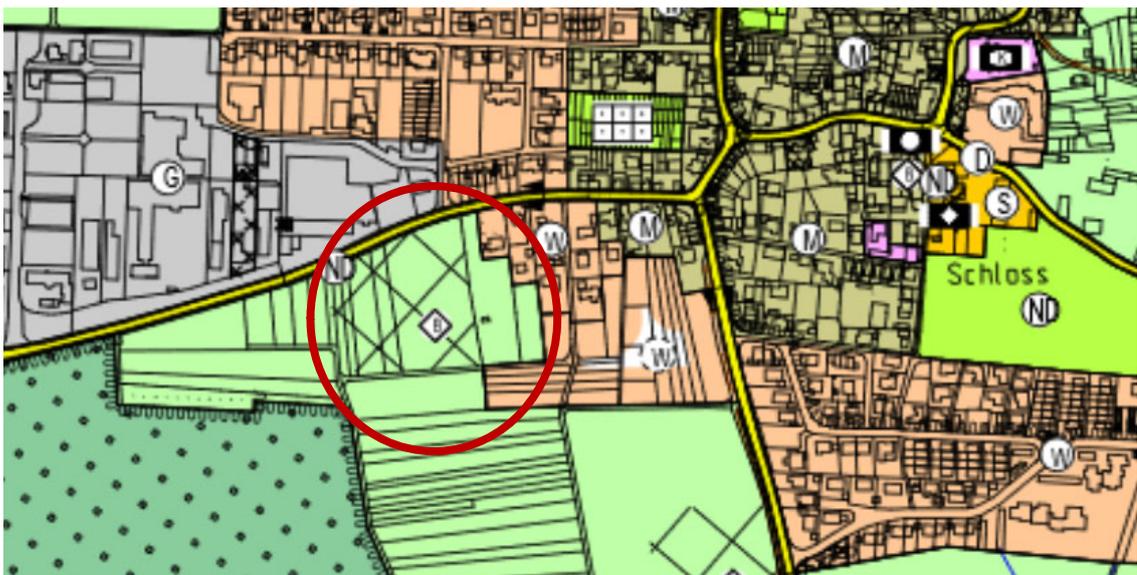


Abbildung 5: Ausschnitt FNP Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, rechtswirksam seit dem 03.04.2014

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim als

landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus ist für die Fläche ein Bodendenkmal dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Allgemeines

Im nördlichen Teil des Plangebiets, angrenzend an den Lebensmittelmarkt, ist eine Wohnanlage 50+ vorgesehen. Hier sollen, auch als Abschirmung zur Eberdinger Straße, Gebäude mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ohne Längenbeschränkung ermöglicht werden.

Um eine zu massive Wirkung der Gebäudezeile zu verhindern, wird für den mittleren Teil des Baufensters eine niedrigere Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Der Eingangsbereich der Wohnanlage kann so etwas niedriger mit zwei Geschossen gestaltet werden. Im mittleren Teil des Plangebiets (Teilbereich 2) sollen nach Süden ausgerichtete Doppelhäuser entstehen. Der Garten wird dementsprechend Richtung Straße „Am Hohscheid“ ausgebildet. Im Teilbereich 3 sind drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen vorgesehen. Für die Gebäude in den Teilbereichen 2 und 3 werden zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ermöglicht, um einen zu starken Höhenversatz zur Bestandsbebauung „Betteläcker“ zu vermeiden.

In allen Teilbereichen ist eine Modellierung des natürlichen Geländes vorgesehen. Diese Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 11e LBO bis 2,0 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur zulässig, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 500 qm Fläche haben. Damit passen sich die Modellierungen in Ausführung und Umfang angemessen in die Umgebung ein. Geplant ist eine Aufschüttung im Teilbereich 1 und auch teilweise im Teilbereich 2, sodass die Tiefgarage im Gelände eingefasst wird. Auch für die südliche Gebäudeseite im Teilbereich 3 ist eine Aufschüttung vorgesehen. Die festgesetzten Bezugshöhen der Geländeoberfläche orientieren sich am zukünftigen modellierten Gelände, die Aufschüttungen werden dabei berücksichtigt. Für die Bestimmung der Geschosshöhe ist das Geschoss in seiner Gesamtheit im Verhältnis zur Geländeoberfläche maßgebend. Zur Ermittlung der Geländehöhe wird das arithmetische Mittel aus der Höhenlage der Geländeoberfläche an allen Gebäudeecken festgestellt.

7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der Straße „Am Hohscheid“ erschlossen. Am Ende der geplanten Stichstraße sind ein Wendehammer sowie acht öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m, entlang der nördlichen Straße ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m vorgesehen.

7.3 Verkehrsuntersuchung

Zum Projekt wurde eine Verkehrsuntersuchung (Planungsgruppe SSW, März 2022) erstellt. Auf die Inhalte der Untersuchung wird verwiesen. Die Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (auf die Anlagen und Pläne der Untersuchung wird verwiesen):

Die aktuell am Dienstag, den 22. Februar 2022, erhobenen Verkehrsbelastungsdaten einer Analyse 2022 wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung als Basis für die angestrebte städtebauliche Entwicklung "Betteläcker – Erweiterung" und den sich daraus ergebenden verkehrstechnischen Konsequenzen zugrunde gelegt.

In Anbetracht der seit 17. März 2020 im Straßenverkehrsnetz graduell über die Monate spürbaren Beeinträchtigungen durch die CORONA-Pandemie wurde im Plan 20 eine Hochrechnung der aktuellen Analyseergebnisse 2022 vorgenommen, um einen "regulären" Analysezustand 2022 abbilden zu können.

Unabhängig davon, wie in Zukunft – bis zum Erreichen des Prognosehorizontes 2035 – Arbeitskonzepte, wie Home Office oder Video-Meetings bestand haben werden, ist dieser Analyseansatz die Grundlage (Ausgangsbasis für den Blick in den Prognosehorizont 2035) für die weiteren Arbeitsschritte dieser Verkehrsuntersuchung gewesen.

Aus den Plandarstellungen 2 bis 6 zu den Tagesganglinien (Zeitbereich 00.00–24.00 Uhr) des Knotenpunktes TZ 1 geht hervor, dass sich die verkehrlichen Spitzenbelastungen über den Gesamttag hinweg sowohl im morgendlichen Spitzenintervall (06.00-10.00 Uhr / MSP = MGS), als auch signifikant im abendlichen Spitzenintervall (15.00-19.00 Uhr / ASP = MGS) befinden. Die Analyseergebnisse weisen daher für die Frühspitze (07.30 bis 08.30 Uhr) und erhöht für Abendspitze (Bereich 17.30 Uhr bis 18.30 Uhr) unterschiedliche Knotenstrombelastungen auf (vgl. Pläne 6 + 11).

Aufgrund dieses Zustandes wurde dennoch eine separate Betrachtung der Frühspitze (morgendliches Spitzenintervall 06.00-10.00 Uhr / MSP = MGS) bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt, da durch die Überlagerung von morgendlichem Berufsverkehr und dem generell morgendlich eher stärker repräsentierten Güterverkehr auf den Kreisstraßen eine verkehrstechnisch relevante Verkehrsbelastung angesiedelt ist. Zudem lässt die geplante Wohnungsbauentwicklung "Betteläcker - Erweiterung" an dieser Stelle Verkehrszunahmen im öffentlichen Straßenverkehrsnetz erwarten.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfungen wurden mit dem in der Verkehrsplanung / Verkehrstechnik gängigen Verfahren "KNOBEL" (zusätzliche Berücksichtigung des querenden Fußgänger- und Fahrradverkehrs) durchgeführt.

Für den Einmündungsbereich K 1 zeigt sich im Ergebnis für den Prognosehorizont 2035 in der Konstellation der 0-Prognose die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit bzw. die bestmögliche Gesamtqualitätsstufe im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Eberdinger Straße in die K 1687 – Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 1 + A 2).

Der Einmündungsbereich K 2 weist in der Konstellation der 0-Prognose 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und somit die bestmögliche und sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Straße Am Hohscheid in die K 1653 – Heimerdinger Straße (vgl. Anlagen A 3 + A 4).

Der Knotenpunkt TZ 1 weist im Planfall der 0-Prognose 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und bildet somit die bestmögliche Gesamtqualitätsstufe und eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt Am Hohscheid/ Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 5 + A 6) ab.

Für den Einmündungsbereich K 1 zeigt sich im Ergebnis für den Prognosehorizont 2035 in der Konstellation des Prognose-Planfalls "Betteläcker – Erweiterung" mit der Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die bestmögliche Leistungsfähigkeitsstufe und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Eberdinger Straße in die K 1687 – Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 7 + A 8).

Der Einmündungsbereich K 2 weist im Prognose-Planfall "Betteläcker - Erweiterung" 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV

= "A" aus und somit eine auch künftig eine sehr gute bzw. bestmögliche Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Straße Am Hohscheid in die K 1653 – Heimerdinger Straße auf (vgl. Anlagen A 9 + A 10).

Der Knotenpunkt TZ 1 weist im Prognose-Planfall "Betteläcker - Erweiterung" 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und somit die bestmögliche Qualitätsstufe und eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt Am Hohscheid / Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 11 + A 12).

Dies bedeutet im Ergebnis jedoch auch, dass durch die geplante Wohnbauentwicklung "Betteläcker - Erweiterung" für den Prognosehorizont 2035, keine Ursache für einen ggf. künftig entstehenden Leistungsfähigkeitsengpass abgeleitet werden kann, da die für die Gesamtqualitätsstufe relevanten Verkehrsströme aus dem Bereich der Eberdinger Straße bzw. Straße Am Hohscheid stammen und in die klassifizierten Kreisstraßen K 1687 – Eberdinger Straße bzw. K 1653 – Heimerdinger Straße einmündend orientiert sind.

Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass der aktuell bestehende Bebauungsplan "Betteläcker" der Gemeinde Eberdingen bereits dieselben verkehrlichen Fragestellungen hinsichtlich einer Anbindung an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz mit der K 1687 – Eberdinger Straße bzw. K 1653 – Heimerdinger Straße gehabt hat.

Ebenso ist die bauliche Begleitung einer straßenverkehrsrechtlich angeordneten Tempo-30-Zone (StVO, Anlage 2 Zeichen 274.1 + Zeichen 274.2) für die Straßen Am Hohscheid, Geschwister-Scholl-Weg und Eberdinger Straße mit der bereits realisierten Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenbegleitender Vegetation Gegenstand des damaligen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens gewesen. Durch diese baulichen Maßnahmen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (vgl. Bestand) soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auch weitestgehend eingehalten wird.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass vielfältige Grundstückszufahrten in der Örtlichkeit existieren, die Ausweichstellen für den Gegenverkehr ausbilden, da diese entsprechend StVO (Straßenverkehrsordnung) nicht zugeparkt werden dürfen.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses werden für die nachfolgende ingenieurtechnische Planung ggf. die Anforderungen des Straßenbaulastträgers (Landratsamt Ludwigsburg) mit zu berücksichtigen sein.

Die für die "50+-Wohnanlage" geplante Tiefgarage ist in der Rampenfahrbahn (Einrichtungsverkehr) mit einer Rot- / Grün-Lichtsignalanlage auszustatten, um Konflikte zwischen der Zu- und Ausfahrt zu vermeiden. Diese Lichtsignalanlage ist sowohl an der Tiefgaragenrampe, als auch innerhalb der Tiefgaragenfahrgasse aus einer von der Rampenfahrbahn unabhängigen Kfz-Position gut einsehbar vor- zusehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze in der Straße „Am Hohscheid“. Die Entwässerung ist entsprechend den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem geplant.

Schmutzwasser: Das in den Baufeldern anfallende Schmutzwasser wird einem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Hohscheid“ sowie einem neu anzulegenden Kanal am östlichen Gebietsrand zugeführt. Dieser Kanal wird mit dem kommunalen Sammler in der Eberdinger Straße über ein Leitungsrecht am östlichen Rand des Plangebiets und weiter über den Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes verbunden. Eine entsprechende Vereinbarung

zum dauerhaften Verbleib und der Zugänglichkeit zur Unterhaltung der Leitung wird mit dem Eigentümer des Flurstücks 794 sowie dem Eigentümer des Flurstücks 794/1 vom Erschließungsträger abgeschlossen (Baulast). Zur Sicherung des Kanals wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. (siehe auch Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Niederschlagswasser im Geltungsbereich: Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsanlagen und der zukünftigen Dachflächen werden einem Regenwasserkanal in der Straße „Am Hoscheid“ zugeführt. Von dort werden die Abflüsse zum nordwestlich der Bauflächen liegenden offenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Von hier wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den Straßenbegleitgraben der K1687 eingeleitet. Der in der Planzeichnung dargestellte Verlauf des Entwässerungsgrabens ist bzgl. der Lage nicht verbindlich. Aus dem Straßengraben fließt das Wasser mittelbar in die Vorflut Strudelbach.

Oberflächenwasser/ Hangwasser südliche Außengebiete: Im Unterschied zum ersten Abschnitt der Erschließung Betteläcker werden die Außengebietszuflüsse nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern weitestgehend über einen offenen Graben südlich und westlich an den Bauflächen vorbei in den Straßenbegleitgraben der K1687 / Eberdinger Straße eingeleitet.

Aufgrund der langen Fließzeiten und des flachen Geländes ist hier keine Rückhaltung erforderlich.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Investors und beinhaltet gleichzeitig die notwendige Flexibilität zur Umsetzung der Planung. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit nahezu reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden. Vorgesehen sind kompakte Bauformen mit Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäusern und einer 50 + Wohnanlage. Die beschriebene Kompaktheit wird auch durch die Erhöhung der GRZ im Bebauungsplan ermöglicht, um somit eine angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen. Ein Ausgleich wird durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern, Pflanzgeboten und der öffentlichen Grünfläche geschaffen, gleichzeitig können so klimatische Aspekte berücksichtigt werden.

Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist auf vielfältige Art und Weise möglich. Eine zentrale Energieversorgung und der damit verbundene Anschluss- und Benutzungszwang wird in Abwägung mit alternativen, grundstücksbezogenen Optionen (Wärmetauscher, Erdwärmennutzung, etc.) und mit Blick auf das mittlerweile bereits sehr hohe Niveau gesetzlicher Forderungen (Energieeinsparverordnung) nicht für angemessen erachtet.

9 Artenschutz

Zum Projekt wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (Büro Beck und Partner, 29.09.2020) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Europäische Vogelarten:

Im Untersuchungsgebiet wurden 24 Vogelarten als Revierinhaber erfasst. Der Star ist bundesweit gefährdet, Gartenrotschwanz und Hausperling stehen in Baden-Württemberg und in der BRD auf der Vorwarnliste. Als Nahrungsgäste wurden außerdem Bluthänflinge beobachtet. Weit im Südosten in den oberen Hangbereichen lebt die Feldlerche.

Hausrotschwanz und Hausperling leben als Gebäudebrüter im Siedlungsbereich. Auch die Baumbrüter Türkentaube, Grünfink und Girlitz sind vorzugsweise in unmittelbarer Nähe menschlicher Siedlungen zu finden. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Blau- und Kohl-

meise, Buntspecht, Grünspecht sowie Star nisten in Baumhöhlen oder Spalten, die übrigen Arten brüten frei auf Bäumen oder in Hecken.

Schwerpunkte der Vogelvorkommen im Untersuchungsgebiet sind der Wald südwestlich des Plangebiets einschließlich der angrenzenden Obstbaumwiesen sowie der östlich an das Plangebiet angrenzende stark durchgrünte Siedlungsrand. Im Bebauungsplangebiet selbst kommen keine Vögel vor. Es fehlen entsprechende Strukturen. Auch die junge Hecke am Lebensmittelmarkt und die westlich gelegene Baumreihe waren nicht besiedelt.

Reptilien

Im Bebauungsplangebiet und der unmittelbaren Umgebung gibt es nur wenige Orte, an denen man Reptilien vermuten könnte. Im Zuge der Begehungen gab es keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Reptilien. Mehrfach wurden Katzen beobachtet, die zu den Fressfeinden der Reptilien zählen.

Weitere streng geschützte Arten

Hinweise auf weitere Arten gab es nicht. Fehlende Gewässer und Feuchthabitate schließen die Anwesenheit wassergebundener Lebewesen aus. Auch fehlen die Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten. Geeignete Strukturen und Nahrungssträucher für Haselmäuse sind nicht vorhanden. Das kleine strukturarme Wiesen- und Ackergelände kommt auch als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse nicht in Frage und bietet keine Quartiermöglichkeiten.

Konfliktanalyse – Europäische Vogelarten:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot

Unmittelbar betroffen ist keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Es ist daher nicht zu befürchten, dass Individuen oder Fortpflanzungsstadien durch Bautätigkeit getötet bzw. beschädigt werden. Voraussetzung ist, dass an den Nachweisorten keine Baunebenflächen errichtet werden. Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos insbesondere für Vögel soll auf großflächige, spiegelnde Fassaden bzw. Fensterfronten verzichtet werden. Andernfalls sind entsprechende Vorkehrungen erforderlich. Der geringe, langsame zusätzliche Anwohnerverkehr ist aus artenschutzrechtlicher Sicht vernachlässigbar.

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot

Mit einer Störung im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen. Die in Siedlungsnähe lebenden Arten sind menschliche Tätigkeit auch durch die aktuelle Bautätigkeit gewöhnt. Auf der Vorhabenfläche selbst leben keine Vögel oder andere planungsrelevante Arten.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot

Da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bebauungsplangebiet vorhanden sind und dieses auch nicht als essentielles Nahrungshabitat für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten in Frage kommt, ist mit dem Eintreten des Verbotstatbestandes nicht zu rechnen.

Fazit:

Für das Artenschutzgutachten wurden die Europäischen Vogelarten und die Reptilien untersucht. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse.

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe kann deshalb ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten Europäischer Vogelarten nachgewiesen werden. Auch für diese Artengruppe konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG durch das Vorhaben kann vermieden werden, das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht zulässig.

10 Immissionsschutz

Zum Projekt wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Umweltakustik Heine und Jud, 07.05.2021) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Straßenverkehr

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987) herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Orientierungswerte für all- gemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.*
- *Die Beurteilungspegel betragen bis 57 dB(A) tags und bis 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis rund 2 dB und nachts bis rund 4 dB überschritten.*
- *Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Anhaltswert zur Vermeidung erheblicher Belästigung unter lärmmedizinischen Aspekten) liegen für all- gemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Grenzwerte werden tags und nachts gerade eingehalten.*
- *Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (Kuschnerus, Ulrich (20 10): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.*
- *Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr werden am betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.*
- *Innerhalb der Baufenster wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von maximal 63 dB(A) erreicht. Im Tag- und Nachtzeitraum wird innerhalb der Baufenster maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.*

Gewerbe

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06 .2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017) herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Betreibers (Netto-Lebensmittelmarkt) und die mögliche Schallabstrahlung vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet.*
- *Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird der Verflüssiger an der Südfassade des Lebensmittelmarkts ausgetauscht oder geeignete Maßnahmen an der Fassade ergriffen. Die Gesamt-Schallabstrahlung des Verflüssigers wird auf einen maximalen anlagenbezogenen Schalleistungspegel von insgesamt LwA; 55 dB(A) begrenzt. Gemäß dem Stand der Technik darf die Anlage keine Tonhaltigkeit im Sinne der TA Lärm aufweisen.*
- *Die Beurteilungspegel betragen bis 55 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts innerhalb der Baufenster eingehalten.*

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggf. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Weil sich die Gebäude über mehrere Grundstücke des gesamten Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 erstrecken, wird festgesetzt, dass die maßgebende Grundfläche die Gesamtheit des Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 im Geltungsbereich ist.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Von dem für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Orientierungswert der GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO wird geringfügig abgewichen. Die Gemeinde Eberdingen strebt im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit unbebauter Fläche im Außenbereich eine erhöhte städtebauliche Dichte im Gebiet an. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich nur um eine geringfügige Erhöhung von 0,4 auf 0,45 handelt und durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Pflanzgebotflächen ein ausreichender Freiflächenanteil gesichert ist. Darüber hinaus grenzt die Fläche im Westen und Süden an unverbaubare freie Landschaft an. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der GRZ II durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Zur Sicherung der geplanten Bebauung wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Zur Schonung der Freiflächenstruktur und zur Sicherung des angestrebten Siedlungsbildes sollen diese Stellplätze weitgehend in Tiefgaragen

untergebracht werden. Deshalb kann die Erhöhung der Überschreitung der GRZ ausgeglichen werden.

Über die Höhenfestsetzungen werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die im Gebiet zulässigen Wandhöhen ermöglichen unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie in den Teilbereichen 2 und 3 eine Bebauung mit drei und im Teilbereich 1 eine Bebauung mit vier Geschossen. Um sicherzustellen, dass jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse im Teilbereich 1 und zwei Vollgeschosse in den Teilbereichen 2 und 3 begrenzt. Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf die WH bis zu 1,5 m überschritten werden.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden und das Erscheinungsbild vom Straßenraum aus zu begrenzen, wird für den Teilbereich WA 3 festgesetzt, dass mit den Außenwänden des obersten Geschosses ab einer Wandhöhe von 7,50 m um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken ist. Davon ausgenommen sind Erschließungskerne (Treppenhäuser und Aufzugsanlagen) bis zu einer Breite von 8,00 m. Auch für die nach Süden gerichtete Außenwand des obersten Geschosses wird auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge kein Rückversatz erforderlich. So können die nach Süden ausgerichteten Terrassen baulich getrennt werden.

Doppelhäuser sind mit der verbindlichen Wandhöhe von 9,50 m zu errichten. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Unterschreitungen nur zulässig, wenn dieselbe Gebäudehöhe auch für die zweite Doppelhaushälfte gesichert ist.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilbereich 1 soll eine Wohnanlage 50+ entstehen. Der geplante Baukörper übertrifft die nach offener Bauweise maximal zulässigen 50,00 m Gebäudelänge. Dementsprechend sind in der abweichenden Bauweise a1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig. Für die Teilbereiche 2 und 3 sollen kleinteiligere Strukturen entstehen. Dort wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m, Doppelhäuser bis 20,00 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 20,00 m) und Hausgruppen bis 30,00 m (d.h. alle Reihenhäuser einer Hausgruppe) zulässig sind.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit der Hausform (Einzel- Doppelhaus-, Hausgruppe) ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zur Flexibilisierung der Bauoptionen und der Grundstückszuschnitte werden über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von jeweils 20,00 qm zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu einer Länge von 5,00 m um bis zu 2,00 m überschritten werden

11.4 Flächen für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist mit Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten,

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen zur Müllentsorgung sowie nicht überdachten Fahrradanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Nebengebäude mit max. 10 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

11.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Teilbereich 2 auf max. 2 WE je Einzelhaus und in Doppelhaushälften sowie in Reihenhäusern einer Hausgruppe auf max. 1 WE zu begrenzen. Da in den Teilbereichen 1 und 3 Mehrfamilienhäuser (MFH) geplant sind, wird in diesem Bereich von einer Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen abgesehen.

11.6 Flächen für Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sichern das gebietsbezogene Ver- und Entsorgungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit unbelastet anfallendem Niederschlagswasser.

11.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

11.8 Flächen mit Leitungsrechten

Zur Sicherung des geplanten Schmutzwasserkanals sind im zeichnerischen Teil Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Eine Befestigung der Fläche kann nach Maßgabe des Leitungsträgers erfolgen, soweit die technischen Anforderungen des Kanals dadurch nicht beeinträchtigt werden.

11.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

11.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

11.11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern

und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform und Dachneigung

Aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses sowie der Möglichkeit zur Begrünung, sind im Gebiet Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 12 ° zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dieselben Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtungen und straßenseitige Wandhöhe festgesetzt. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

12.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecken usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

Aus gestalterischen Gründen haben Dachaufbauten bei Flachdächern einen Mindestabstand zu Außenfassaden einzuhalten. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine hohe Anzahl parkender Fahrzeuge im öffentlichen Raum kann die Verkehrssicherheit vermindern und wirkt sich negativ auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume aus. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis je nach Wohnungsgröße auf bis zu 2,0 nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Stellplätze sind dann nicht gefangen, wenn die Zufahrt eines Stellplatzes nicht über den anderen Stellplatz erfolgt.

12.4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben (grelle Farben) als Fassadenfarben unzulässig.

12.5 Einfriedungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Einfriedungen nur sockellos zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m und lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinter pflanzen.

12.6 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

12.7 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Tiefgaragen Zufahrten sind davon ausgenommen.