



Stadt Ebersbach
an der Fils

BEBAUUNGSPLAN „ORTSSTRAÙE/ ALBERSHÄUSER STRAÙE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

FASSUNG VOM:
13.03.2018

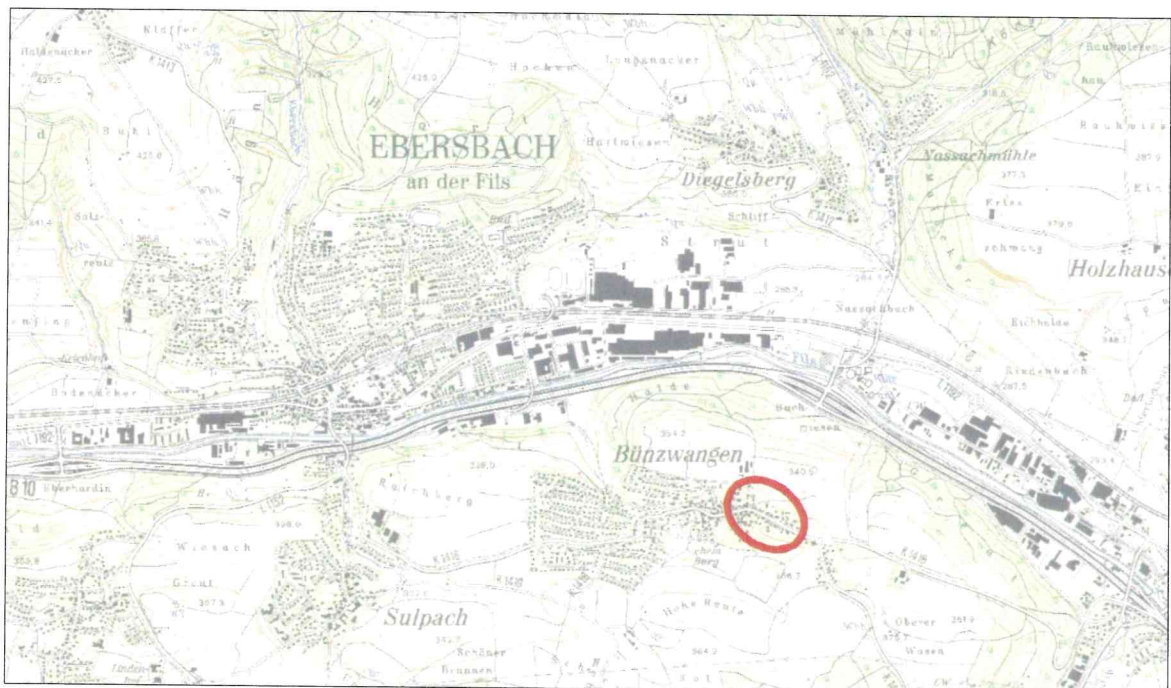
VERFAHRENSSTAND:
ENTWURF

TEXTTEILE

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL C: BEGRÜNDUNG



Grafik: Topografische Karte, LGLBW 2016

STADT EBERSBACH, MARKTPLATZ 1, 73055 EBERSBACH, TEL. 07163-161-0



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALT

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	4
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.4 Bauweise.....	5
3.5 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
3.6 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.7 Nebenanlagen.....	5
3.8 Flächen für den Gemeinbedarf.....	5
3.9 Lärmschutz Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	6
3.10 Verkehrsflächen.....	6
3.11 Versorgungsflächen.....	6
3.12 Private Grünflächen.....	6
3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	6
3.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	7
3.15 Pflanzgebot und Pflanzbindung.....	7
4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	8
4.1 Artenschutz.....	8
4.2 Artenschutz an der Fassade.....	9
4.3 Bodenschutz.....	9
4.4 Bodenfunde.....	9
4.5 Altlasten.....	9
4.6 Geotechnik.....	9
4.7 Grundwasserschutz.....	9
4.8 Geothermie.....	10
4.9 Naturdenkmale.....	10
4.10 Regenwassernutzung.....	10
4.11 Aufgraben der Straße.....	10
4.12 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte.....	10
4.13 Einsichtnahme.....	10
5. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	10
TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	11

3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	11
3.3	Freileitungen.....	12
3.4	Ordnungswidrigkeiten.....	12
TEIL C: BEGRÜNDUNG		13
1.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	13
1.1	Rechtsgrundlagen.....	13
1.2	Erfordernis der Planaufstellung.....	13
2.	RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	13
2.1	Verfahren § 13a BauGB	13
2.2	Lage des Planungsgebietes	14
2.3	Bestehendes Planungsrecht	15
3.	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	16
3.1	Nutzung und Bebauung	16
3.2	Erschließung	17
3.3	Ver- und Entsorgung.....	17
3.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	18
3.5	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung	18
3.6	Artenschutz.....	20
4.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	21
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4	Nebenanlagen.....	21
4.5	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	21
4.6	Versorgungsfläche	21
4.7	Verkehrsfläche	21
4.8	Private Grünflächen	21
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
4.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	22
4.11	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	22
5.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	22
6.	FLÄCHENBILANZ.....	22

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612,613)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind zudem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.2 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.3.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

3.3.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH). Dabei wird die Gebäudehöhe als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches bzw. der Attika definiert und die Traufhöhe als Maß zwischen Schnittpunkt der Außenhaut des Gebäudes mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Für das WA1 werden eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt.

Für das WA2 werden eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

3.3.3 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die EFH ist gleich der im Plan für jedes Baufeld festgelegten Bezugshöhe in Meter über Normalnull.

Die eingetragene Bezugshöhe darf mit der EFH um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.

3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeinschrieb

o Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA2 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird die Hauptfirstrichtung bei Satteldächern angegeben.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

In den Wohngebieten können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten)
- bis zu einer Breite von 5,00 m um bis zu 1,50 m
- Terrassen um bis zu 4,00 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

3.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 17 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen diese das Volumen von 20 m³ Bruttorauminhalt nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

3.7.1 Stellplätze und Garagen

Auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen die, für den Betrieb der Sporthalle notwendigen Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Fläche errichtet werden.

Im WA1 und WA2 dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen.

3.8 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt. Zulässig sind die Errichtung einer Mehrzweckhalle und Sportanlagen mit den dazu gehörigen technischen Einrichtungen und Stellplätzen.

3.9 Lärmschutz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.9.1 Lärmschutzwand

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Lage einer Lärmschutzwand festgesetzt. Diese ist mit einer Höhe von 3,00 m auszuführen und zu begrünen.

3.9.2 Lärmschutzfassade

In der Fläche für Gemeinbedarf sind an Hauptgebäuden Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfassaden) zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung in Bereichen der Hauptnutzung (z.B. Halle, Gymnastikräumen) vorzusehen.

Verwendete Glaselemente sind als Schallschutzverglasung mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w,R} = 40$ dB auszuführen.

Verwendete Wandabschnitte sind mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w,R} = 55$ dB auszuführen.

3.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es ist eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die dargestellte Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

3.11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.12 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden private Grünflächen festgesetzt.

3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

Maßnahme: Dachdeckung

Dachdeckungen und Bauteile zur Entwässerung aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

Maßnahme: Versickerung und Entwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Wegen ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das Dachflächenwasser kann zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.

Die Notüberläufe von Sickermulden und Zisternen sind an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Maßnahme: Erhalt und Entwicklung der bestehenden Streuobstbestände

Leitbild einer naturschutzfachlich hochwertigen Streuobstwiese:

- dauerhaft bewirtschaftete Fläche (Grünland und Baumbestand) mit folgender Altersstruktur: 10-15 % Jungbäume (bis 15-20 Jahre), 75-80 % vitale (ertragsfähige) Bäume; 5-10 % abgängige/tote Bäume, Baumbestand mit großkronigen, hochstämmigen Bäumen
- Nachpflanzungen bis zum Erreichen des Zielbestandes von 70 Hochstämmen pro ha und zur Verbesserung der Altersstruktur
- Grünland: extensiv genutzt, weist eine hohe Artenvielfalt auf

3.13.1 **Nutzungsregelungen**

Erhalt von Obstbäumen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind die bestehenden naturschutzfachlich hochwertigen und funktional zusammenhängenden Streuobstwiesen mit ihrem Baumbestand insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Baum-Pflegekonzept

Habitatbäume (Höhlenträger) dürfen nicht gerodet werden. Wird dennoch die Rodung eines Höhlenbaumes erforderlich, sind zusätzlich zu den Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartieren fünf Obsthochstämme mit einem anfänglichen Stammumfang von mindestens 10 cm in der Umgebung des Plangebiets fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten Jahren nach der Neupflanzung sind regelmäßige Pflegemaßnahmen wie Wässern, Erziehungsschnitt sowie Kontrolle von Anbindung und Verbisschutz erforderlich.

Zur dauerhaften Beibehaltung des erreichten Zielzustandes (Erhalt der Vitalität und Stabilität) sind mind. alle vier Jahre fachgerechte Obstbaumpflegeschnitte unter Belassen von starkem Totholz sowie Ästen mit Höhlen durchzuführen. Ertragsschnitte sind auch häufiger möglich.

Geeignete Obstsorten (feuerbrandtolerante Sorten) für Nachpflanzungen können der Liste der Zukunftswerkstatt Umwelt und Landwirtschaft unter <http://www.ebersbach.de/media/files/wwwSortenlisteHochstamm.pdf> entnommen werden.

Auf eine künstliche Düngung ist zugunsten der Förderung der Nahrungsgrundlage (Ameisen, Schmetterlinge, Insekten) für geschützte Vogelarten zu verzichten.

Die Schnitt- und Pflegemaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden. Hierzu sind obstbauliche und naturschutzfachliche Kenntnisse erforderlich.

Pflege der Wiesenflächen

Der Unterwuchs und die weiteren (nicht baumbestandenen) Wiesenflächen sind als extensive, kräuterreiche Wiesen zu erhalten. Dazu ist ggf. die Pflege in Form einer 2-3-maligen Mahd jeweils nach der Kräuterblüte mit Abräumen des Mahdgutes anzupassen. Heugewinnung ist möglich.

3.14 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der hinter liegenden Baufelder eingetragen.

3.15 **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.15.1 **Pflanzgebote**

Pflanzgebot 1 (Pfg1): Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 50% der Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

3.15.2 **Pflanzbindung**

Pflanzbindung 1 (Pfb1): Erhalt der Schulzen- und Friedenslinde

Bei den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Pfb1“ gekennzeichneten Bäumen handelt es sich um die als Naturdenkmal (Nr. 81170180003 „2 Linden – Schulzen- und Friedenslinde“) ausgewiesenen zwei Linden. Diese sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 2 (Pfb2): Erhalt des Altbaumbestandes

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Pfb2“ gekennzeichnete Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung 3 (Pfb3): Erhalt von zwei Obstbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „Pfb3“ gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen in Form von Obsthochstämmen mit einem anfänglichen Stammumfang von mindestens 10 cm ersetzt werden. Für den Schutz vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

Geeignete Obstsorten (feuerbrandtolerante Sorten) für Nachpflanzungen können der Liste der Zukunftswerkstatt Umwelt und Landwirtschaft unter <http://www.ebersbach.de/media/files/wwwSortenlisteHochstamm.pdf> entnommen werden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Artenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf § 44, wird hingewiesen. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Störung, Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötung) und damit auch der Verhinderung eines Umweltschadens nach Umweltschadensgesetz.

Diese Maßnahmen sind daher verpflichtend als Auflage in Baugenehmigungen zu übernehmen.

Maßnahme: Baustelleneinrichtung

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf das Wohngebiet zu beschränken und mit einem Bauzaun zu den Bereichen außerhalb der Baufläche hin abzugrenzen.

Maßnahme: Bauzeitenbeschränkung

Eine Baufeldräumung ist nur, außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Maßnahme: Beleuchtung

Als Beleuchtungsmittel für Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel wie Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) zu verwenden. Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Eine Oberflächentemperatur von max. 60°C ist zwingend einzuhalten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 – Nisthilfen für Vögel

Bei Rodung eines Höhlenbaumes sind drei Nisthilfen für die in der Habitatanalyse benannten nachgewiesenen Vogelarten der Vorwarnliste (Feldsperling, Gartenrotschwanz und Star) an Obstbäumen in der Umgebung des Plangebiets anzubringen.

CEF2 - Fledermausquartiere

Vor der Rodung eines Höhlenbaumes ist durch einen Experten (Fachgutachter) zu klären, ob die Baumhöhle(n) von Fledermäusen als Habitat genutzt werden und ggf. eine fachgerechte Evakuierung erfolgen kann.

Im Falle der Rodung eines Höhlenbaumes sind für die Artengruppe Fledermäuse durch einen Fachexperten drei Fledermausbretter oder -kästen in der näheren Umgebung des Plangebiets anzubringen.

CEF3 - Nachpflanzung

Zusätzlich zu den Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartieren sind bei Rodung eines Höhlenbaumes fünf Obsthochstämmen mit einem anfänglichen Stammumfang von mindestens 10 cm in der Umgebung des Plangebiets fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens im Vorjahr des Baubeginns umzusetzen.

Geeignete Obstsorten (feuerbrandtolerante Sorten) für Nachpflanzungen können der Liste der Zukunftswerkstatt Umwelt und Landwirtschaft unter <http://www.ebersbach.de/media/files/wwwSortenlisteHochstamm.pdf> entnommen werden.

4.2 Artenschutz an der Fassade

Weitere Möglichkeiten zu Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden sind über die Website www.artenschutz-am-haus.de (→ Dokumente → Broschüre Artenschutz am Haus) abrufbar.

4.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, welches zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten. Die Hinweise und Regelungen des Merkblattes „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.

4.4 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Göppingen unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.5 Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Göppingen sofort zu benachrichtigen.

4.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura), welche an der östlichen Ecke des Plangebietes von pleistozänem Lösslehm und im Bereich des kleinen Tals im südwestlichen Bereich des Plangebietes von holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1799-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Grundwasserschutz

Im Wasserschutzgebiet darf generell kein Grundwasser angeschnitten werden. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz (WG) dem Landratsamt Göppingen anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Das Informationsblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zone 3 / 3 A)“ des Landratsamt Göppingen ist zu beachten.

4.8 Geothermie

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind per Gesetz grundsätzlich keine Erdwärmesonden und keine Grundwasserwärmepumpen zulässig.

Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5,00 m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2,00 m $k_f < 10^{-6}$ vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind.

Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1,00 m beträgt.

4.9 Naturdenkmale

Das Naturdenkmal Nr. 81170180003 „Schulzen- und Friedenslinde“ besteht aus zwei Linden und ist durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 22.10.1984, Lfd-Nr. 183, Stadt-Nr. 14/3 unter Schutz gestellt.

4.10 Regenwassernutzung

Es gilt die Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998. Das Informationsblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ des Landratsamtes Göppingen ist zu beachten.

4.11 Aufgraben der Straße

Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K1416 bzw. K1417, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51-Straßenbauamt, Osianderstraße 6, 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (4-ach) zu beantragen.

4.12 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern und entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

4.13 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

5. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der Spothalle Bünzwangen, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, 19.07.2016
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung - Habitatpotentialanalyse, Planungsgruppe Ökologie und Information, 06.09.2016, ergänzt am 23.06.2017
- Merkblatt „Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten (Zonen III + IIIA)“ des Landratsamtes Göppingen
- Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen
- Zisternensatzung der Stadt Ebersbach an der Fils und Merkblätter dazu

TEIL B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612,613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)
- Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Gestaltung der Schallschutzwand

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

3.1.2 Dachformen

entsprechend Planeinschrieb

3.1.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Satteldächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in hellgrau bis dunkelgrauem bzw. rot bis rotbraunem Farbton zu gestalten.

Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen.

Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Dachflächen, die mit Solaranlagen belegt sind, sind hiervon nicht ausgenommen. Wird durch die Dachbegrünung eine Rückhaltung von 2 cbm je 100 m² Dachfläche nachgewiesen, kann auf die Anlage von Zisternen gemäß der Zisternensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998 verzichtet werden.

3.1.4 Dachaufbauten

In das Dach integrierte Dachaufbauten sind bei Satteldächern mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8 m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe maximal 8,0 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,8 m senkrecht zum First gemessen zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Wohngebiet WA1, WA2 und der Gemeinbedarfsfläche, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen.

3.2.2 **Einfriedungen**

Bei Einfriedungen ist ein Abstand von 0,2 m vom Boden einzuhalten.

Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 **Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.4 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

TEIL C: BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Im Teilort Bünzwangen soll Nachverdichtung stattfinden. In diesem Zusammenhang sollen Gartenlagen in zweiter Reihe bebaut werden. Der bestehende Baulinienplan von 1907 erlaubt eine Bautiefe von 50 m auch an der Ortsstraße in Richtung Albershäuser Straße. Um dort einen Konflikt mit dem Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Streuobstbestände zu sichern, soll das Baurecht in diesen Lagen klarer definiert werden. Gleichzeitig ist es notwendig die bestehende Sporthalle zu ersetzen, da diese baulich in einem schlechten Zustand ist. Um den Betrieb auch während der Bauphase zu gewährleisten, soll die neue Halle auf den bestehenden Freiluftsportflächen errichtet werden. Nach Fertigstellung soll die alte Halle abgerissen werden und dort Stellplätze entstehen. Daher soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgen:

- Festlegung ob und ggf. in welchem Rahmen entlang der Ortsstraße und der Albershäuser Straße künftig in zweiter Reihe gebaut werden kann. Der Ortsrand südlich und westlich soll damit verbindlich definiert werden.
- Schaffung der baurechtlich verbindlichen Rahmenbedingungen für den Neubau einer Turn- und Festhalle als Ersatz für die dort bestehende Halle, einschließlich der Gestaltung des Umfelds und Definition der Ausdehnung des Sportgeländes. Verträglichkeit der Nutzungen Wohnen und Sport / Veranstaltung.

Sicherung des ortsbildprägenden Landschaftsraumes im Anschluss an die bauliche Nutzung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Annahme einer Flächengröße (zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm) geht die Stadtverwaltung davon aus, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung (und Erörterung) der Öffentlichkeit, der Träger Öffentlicher Belange und der Behörden, der Umweltprüfung sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

2. RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Verfahren § 13a BauGB

Ziel des Verfahrens ist die Herbeiführung der Rechtskraft eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Bünzwangen der Stadt Ebersbach an der Fils und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig erschlossen.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Von der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Verfahrensart zu prüfen und zu beachten.

2.2 Lage des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Bünzwangen:

Grundstücke Flurst.-Nr. 107, 108, 109, 111, 112, 112/1, 113/1, 113/2, 113/4, 114/1, 114/2, 114/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 116/2, 118, 119, 119/2, 811, 812/1, 813, 814 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurst.-Nr. 383, 383/2 und 383/3.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

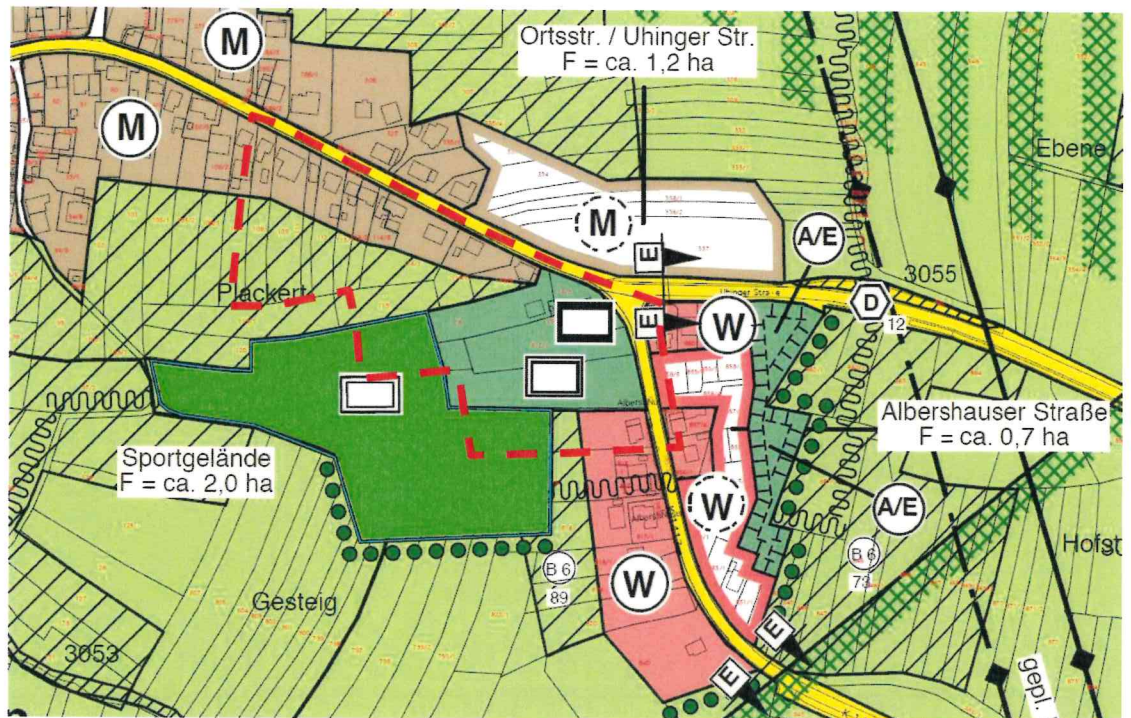
Grundstücke der Gemarkung Bünzwangen Flurst.-Nr. 106/1, 106/2, 30/1 (Gehweg Ortsstraße), 356 (Ortsstraße), 860, 860/1, 859/5, 858/4, 857/1, 856/1, 815, 810, 121, 120, 119/1, Teilflächen der Grundstücke Flurst.-Nr. 383 (Albershäuser Straße), 383/2 (Gehweg Albershäuser Straße) und 383/3 (Gehweg Albershäuser Straße).

Das Gelände ist bewegt. Es steigt nach Osten hin an und fällt nach Süden hin ab. Nach Süden ergibt sich dadurch ein Ausblick in die Landschaft.



Grafik: Topografische Karte, Geobasisdaten, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, August 2016

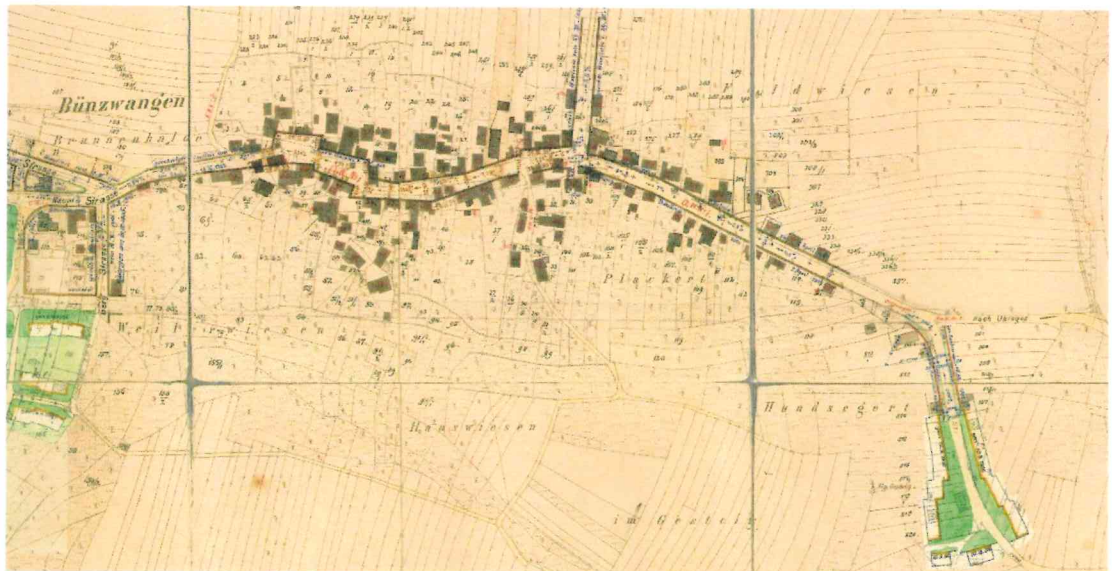
2.3 Bestehendes Planungsrecht



Grafik: Flächennutzungsplan VVG Ebersbach – Schlierbach 1997-2010

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich eine Verkehrsfläche, eine gemischte Baufläche, eine Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Flächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. In diesem Zusammenhang ist geplant die Erweiterung des Sportgeländes aufzugeben.



Grafik: „Baulinienplan Albershäuser Straße“ mit der genehmigten Baulinie vom 02.04.1907

Im „Baulinienplan Albershäuser Straße“ aus dem Jahr 1907 ist entlang der Ortsstraße eine Baulinie festgesetzt. Nach der Entscheidung des VGH seien Grundstücke entlang der Baulinien bis zu einer Tiefe von 50 m, senkrecht zur Baulinie gemessen, grundsätzlich bebaubar (vgl. Urteil vom VGH 8 S 2447/97 vom 23.01.1998 und 5 S 1746/02 vom 04.12.2003).

3. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

Der Siedlungskörper von Bünzwangen erstreckt sich entlang der K 1416/ bzw. K 1418 und am Hang des Reichbergs. Während der Siedlungsrand im Westen eine klare Kante bildet, läuft er im Osten entlang der Ortsstraße (K 1416) und der Albershäuser Straße (K 1417) schmaler aus.

Entsprechend des alten Baurechts (Baulinienplan von 1907) hat sich dort der Gebäudebestand in einem 50-Meter-Korridor entwickelt. Diese charakteristische Ausprägung soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

3.1 Nutzung und Bebauung

Südlich der Ortsstraße gibt es bestehende Wohngebäude als Einzelhäuser und Reihenhäuser. Diese Bebauung soll erhalten bleiben. Im Westen liegen teilweise auch Wohngebäude in 2. Reihe. Dort wo die Erschließung gesichert ist, soll auch diese bestehende bauliche Nutzung gesichert werden. Südlich der Gebäude schließen sich Privatgärten mit entsprechenden Nebengebäuden an, die Gärten gehen in Streuobstwiesen über. Im Osten an der Ecke zur Albershäuser Straße liegt die bestehende Mehrzweckhalle mit angrenzenden Freiluftsportanlagen.

Es wurde städtebaulich geprüft welche Lagen in zweiter Reihe grundsätzlich einer erweiternden Bebauung zur Verfügung stehen. Wichtige Kriterien einer Bebauung sind dabei:

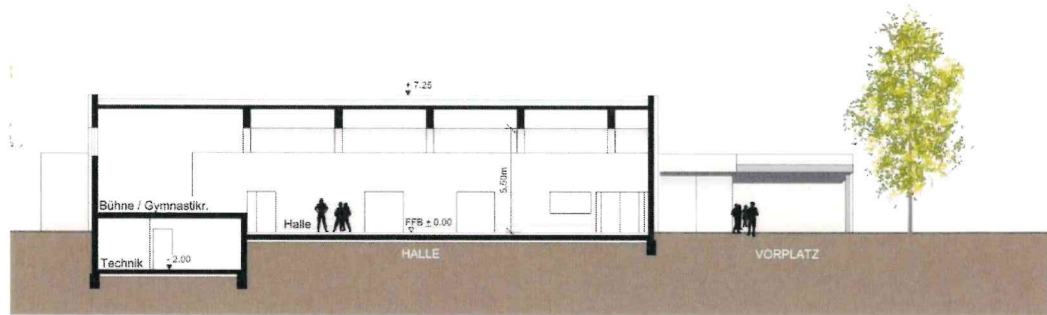
- Sicherung der Erschließung
- Geringe Konflikte mit dem Landschaftsbild
- Geringe Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz



Grafik: Städtebaulicher Rahmenplan, Project GmbH, 10.05.2016

Insgesamt wurden sechs potenzielle Baufelder für eine Bebauung in 2. Reihe ausgemacht. Voraussetzung ist jeweils eine Sicherung der Erschließung. Um eine Bebauung in dieser Ortsrandlage angemessen zu ermöglichen, sind zusätzlich Festsetzungen zu Gebäudehöhen und äußerer baulicher Ausprägung zu formulieren. Eine Bebauung dort ist nur für Einzel- oder Doppelhäuser denkbar.

Die baulich marode Sporthalle soll im Betrieb ersetzt werden. Dazu soll der Neubau auf den Freiluftsportanlagen gebaut werden, die damit wegfallen.



Grafik: Schnitt B-B Sporthalle, Architekturbüro Volker Pfeiffer, 04.10.2016

Nach dem Abriss der alten Halle sollen dort die erforderlichen Stellplätze entstehen. Gerade die Lage der Stellplätze stellt jedoch schallschutztechnisch eine besondere Herausforderung dar. In einem Schallgutachten wurde ermittelt, dass es zu Konflikten zwischen dem Parkplatz und der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann. Um diese Konflikte zu vermeiden soll u.a. der Parkplatz mit einer 3,00 m hohen begrünten Schallschutzwand eingehaust werden.



Grafik: Lageplan, Architekturbüro Volker Pfeiffer, 04.10.2016

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Ortsstraße und Albershäuser Straße. Die Erschließung von Grundstücken ohne direkten Anschluss an diese Straßen ist mit einem entsprechenden Überfahrtsrecht zu sichern.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Einrichtungen (Leitungen und Kanäle) können für alle neu zu errichtenden Gebäude mitverwendet werden. Es sind keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

3.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Landschaftsbild

Im Planungsprozess wurde besonderes Augenmerk auf das Landschafts-/Ortsbild gelegt. Zur Sicherung des ortsbildprägenden Landschaftsraumes wurden die südlich liegenden (Streuobst-)Wiesenflächen von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Zusätzlich werden die Erweiterung der bestehenden Bebauung im Bebauungsplan auf eine zweite Reihe beschränkt und geländeangepasste Gebäudehöhen festgelegt.

Streuobstwiesen

Die im südlichen Geltungsbereich liegenden Streuobstwiesen sind Teil eines noch vorhandenen Streuobstgürtels. Das Gebietspotential zeigt sich neben der landschaftsbildprägenden (optischen) Seite auch im Bereich des Natur- und Artenschutzes. So wurden Böschungsbereiche mit magerem Grünland (Typ Salbei-Glatthafer-Wiese), wie auch mit Halsbandschnäpper und Wendehals bedeutsame Vogelarten und insgesamt eine hohe Artenvielfalt festgestellt.

Die Forderung nach Erhalt dieser zum Teil baumbestandenen Wiesenbereiche wurde durch die Herausnahme der Flächen aus der Bebauung berücksichtigt.

Hausgärten

Die südlich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Ortsstraße (in erster Reihe) anschließenden Gartengrundstücke werden stellenweise gärtnerisch genutzt (Gemüse- und Blumenbeete). Teilweise sind unterschiedlich intensiv genutzte Wiesenbereiche mit z.T. Obst- und Nadelbäumen sowie weiteren Gehölzen vorhanden.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist auch zukünftig eine gärtnerische Nutzung festgelegt.

Außenanlagen Sporthalle

Die an die bestehende Sporthalle an der Albershäuser Straße angrenzenden Flächen sind bislang versiegelt oder werden regelmäßig gemäht. Auch die Rasenfläche westlich des Sportplatzes wird regelmäßig (mehrmals jährlich) gemäht. Die Gehölze, in Form von wenigen Sträuchern und Einzelbäumen werden regelmäßig zurückgeschnitten.

Die bestehende Sportaußenanlage soll durch den Neubau einer Halle überplant werden.

3.5 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes abzuschätzen und zu bewerten, wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erstellt.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsstraße/Albershäuser Straße“ liegt am südöstlichen Ortsausgang von Ebersbach-Bünzwangen, südlich der Ortsstraße (K 1416). Östlich verläuft die Albershäuser Straße.

Das Plangebiet umfasst Wohnbebauung mit angrenzenden Gartenflächen, die in südlicher Richtung an Grünland und Streuobstwiesen sowie in nördlicher Richtung an weitere Wohnbebauung anschließt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3 ha.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Zuge der Neuordnung des Baurechts 2017 wurden die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Hierbei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Die Böden des Plangebiets sind als sog. Böden des Innenbereichs einzustufen. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden, welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden. Diese Böden sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2012), als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen (festgesetzte GRZ von 0,4) haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Hinweise zu Bodendenkmalen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet hat daher nur eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Für Flachdächer ist auf mindestens 50% der Fläche eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht festgeschrieben werden.

Durch die festgesetzte Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen wird die Versiegelung der bislang überwiegend als Gartengrundstücke genutzten Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt und ein durchgrüntes Wohngebiet erhalten.

Das Schutzgut wird **nicht erheblich beeinträchtigt**. Durch Innenentwicklungsprojekte kann der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten, jedoch vollständig im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Bünzwangen I+II – Ebersbach/Bünzwangen“.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wiese, Acker, Wald, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Mittel- und Unterjura“ (Grundwassergeringleiter).

Das Schutzgut Wasser wird im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut mit **allgemeiner (mittlerer) Bedeutung** eingestuft.

Durch die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung für Flachdächer (auf mindestens 50 % der Fläche) und die Berücksichtigung der Zistemensatzung der Stadt Ebersbach vom 30.10.1998 (Regenwasserrückhaltung – Zisternen) wird anfallendes Niederschlagswasser gepuffert und somit der Eingriff in das Schutzgut Wasser vermindert.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht festgeschrieben werden.

Schutzgut Klima & Luft

Ebersbach ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9°C und der jährliche Niederschlag bei 750-800 mm/a. Das Plangebiet entspricht im Bereich der (Wohn-)Bebauung einem Stadtrand-Klimatop (nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig, lokale Winde und Kaltluftströme werden behindert) bzw. Gartenstadt-Klimatop (merkliche nächtliche Abkühlung). Die südlich angrenzenden unbebauten Flächen entsprechen einem Freiland-Klimatop (extremer Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte, intensive nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion).

Das Schutzgut Klima & Luft wird im Plangebiet als Schutzgut mit **allgemeiner (mittlerer) Bedeutung** eingestuft.

Durch den Erhalt der südlichen (Streuobst-)Wiesenflächen, die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung und die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird der Eingriff ins Schutzgut Klima & Luft soweit wie möglich minimiert.

Schutzgut Arten & Biotope

In nördlicher und östlicher Richtung grenzt der Planbereich an weitere Bebauung und im Anschluss an die offene Landschaft an. In westlicher Richtung befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. In südlicher Richtung liegen Grünland, Streuobstwiesen und Gehölzbereiche.

Im Nordosten des Plangebiets ist das Naturdenkmal „Schulzen- und Friedenslinde“ (LUBW-Nr. 81170180003) ausgewiesen. Es befinden sich keine weiteren gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet hat eine **mittlere bis stellenweise hohe Bedeutung** für das Schutzgut.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen schafft Nahrungsraum für Insekten und Vögel und verringert den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope. Durch Pflanzbindungen werden natur- und artenschutzfachlich hochwertige Biotopstrukturen erhalten.

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind in Kapitel 3.6 enthalten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die im südlichen Geltungsbereich liegenden Streuobstwiesen sind Teil eines noch vorhandenen ortsbildprägenden Streuobstgürtels.

Das Plangebiet hat eine **mittlere bis stellenweise hohe Bedeutung** für das Schutzgut.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Streuobstwiesenbereiche gesichert und es wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erreicht.

Schutzgut Mensch

Die Wohnbebauung entlang der Ortsstraße umfasst im Westen bereits stellenweise Wohngebäude in 2. Reihe. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auf den Wohnraum-Bedarf reagiert und mit dem Neubau der (Sport-)Halle werden optimierte Nutzungsmöglichkeiten für den örtlichen Sportverein sowie für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft Bünzwangen geschaffen.

Das Schutzgut Mensch wird im Plangebiet als Schutzgut mit **allgemeiner (mittlerer) Bedeutung** eingestuft.

Das Schalltechnische Gutachten zum Neubau der Sporthalle Bünzwangen beinhaltet Maßnahmenvorschläge zum Lärmschutz zugunsten der Wohnbebauung. Daraus ergibt sich auch die Festlegung der begrünten Schallschutzwand.

3.6 Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.

Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklungen eintreten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Bebauung des Plangebiets wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung/ Habitatpotentialanalyse vom Büro Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt. Für den Geltungsbereich wurde dabei folgendes ermittelt:

- Erfassung von 23 Brutvogelarten (aus den Gilden Boden-, Gebäude-, Höhlen- und Zweigbrüter), davon sechs Arten (Dorngrasmücke, Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star) auf der Vorwarnliste
- potentielle Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse in den südlich angrenzenden Wiesenbereichen vorhanden
- Habitat der Dorngrasmücke und potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für weitere Vogelarten und Fledermäuse im Bereich der zwei Obsthochstämme im nordöstlichen Teil des Plangebiets
- Bruthabitat des Buntspechts und potentielles Bruthabitat für weitere Vogelarten in der großen Fichte im östlichen Teil des Plangebiets
- Vorkommen mehrerer Fledermausarten potentiell möglich

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte zusätzlich eine Reptilienkartierung mit Schwerpunkt Zauneidechse. Auf Grundlage der durchgeführten Freilanduntersuchungen (insgesamt vier Begehungen im Zeitraum Mai-Juni 2017) ist ein Vorkommen von Reptilien und insbesondere der Zauneidechse trotz stellenweise vorhandener Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Für den Artenschutz ergibt sich bei Rodung eines Höhlen- oder Habitatbaums die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen in Form von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF). Ziel ist die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF). Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Textteil A in Kapitel 4 beschrieben.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Obschon im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt ist, sind die bestehenden Gebäude und geplanten Gebäude fast ausschließlich Wohngebäude. Um ein „falsches Mischgebiet“ zu vermeiden, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um der dörflichen Struktur des Ortsteils Rechnung zu tragen sind in der ersten Reihe neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige Nutzungen, die ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, werden vollständig ausgeschlossen. In zweiter Reihe sollen ausschließlich Wohngebäude zugelassen werden.

An der Ecke zur Albershäuser Straße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt. Dort besteht bereits eine Sporthalle. Die Fläche ist auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Dem dörflichen Charakter entsprechend sollen keine Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Dazu wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in erster Linie am Gebäudebestand und der Topografie des Geländes. Die Topografie hat vor allem Einfluss auf die Bebauung in 2. Reihe. Die Gebäude dort sollen unauffällig sein und sich landschaftsverträglich eingliedern. So sind u.a. in der vorderen Bebauungsreihe zwei Vollgeschosse zulässig und in den hinter liegenden Gebäuden nur ein Vollgeschoss. Die Höhenlage bezieht sich dabei in erster Linie auf das bestehende Gelände. Zur besseren Lesbarkeit sind für einzelne Baufelder die EFH in m üNN festgeschrieben. Für jedes Baufeld ist die Hauptfirstrichtung angegeben. So wird das Ortsbild gemäß dem Bestand erhalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise entspricht dem Ortsbild und Ortsrandcharakter.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgelegt. Dabei umfassen die großzügigen Baugrenzen im WA1 den Bestand. Im WA2 werden die Flächen, in denen in 2. Reihe zur Ortsstraße gebaut werden darf durch einzelne, enge Baufelder festgelegt. Im WA2 dürfen zudem nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der Baufelder zulässig. Nur in der Gemeinschaftsfläche dürfen Stellplätze ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Dort sollen Lärmkonflikte durch eine Lärmschutzwand vermieden werden, daher ist dieser Bereich entsprechend festgelegt.

4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Entsprechend den Vorgaben des Gutachters werden unterschiedliche Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt.

Zum Einen soll der Parkplatz mit einer Lärmschutzwand eingefasst werden und zum Anderen werden Vorgaben für die Lärmdämmung an der Fassade für Wandabschnitte und Glaselemente definiert.

Die Lärmschutzwand soll 3,00 m hoch sein und begrünt werden.

4.6 Versorgungsfläche

Eine vorhandene Umspannstation wird gesichert, indem eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt wird.

4.7 Verkehrsfläche

Im Osten des Gebietes ist die Albershäuser Straße als Verkehrsfläche gesichert.

4.8 Private Grünflächen

Große Flächen im Süden des Gebietes sind als private Grünflächen festgesetzt. Dies sind zum Großteil bestehende Streuobstwiesen und Außenanlagen der Sporthalle. Diese Flächen sollen in Ihrer Form gesichert werden.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, darf es nicht verschmutzt oder kontaminiert werden. Daher sind Dachdeckungen verboten, die das Regenwasser belasten wie z.B. verschiedene Metalldächer. Der Umgang mit dem Regenwasser ist ebenfalls geregelt.

Die Streuobstbereiche im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind neben ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung auch für den Artenschutz bedeutsam und daher dauerhaft zu erhalten. Sie weisen eine hohe (Brut-) Vogeldichte sowohl in der Anzahl der Arten (darunter Halsbandschnäpper und Wendehals), als auch hinsichtlich des Individuenreichtums auf.

4.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Dachbegrünung

Durch eine Dachbegrünung werden die Temperaturextreme auf und unter dem Dach verringert, kleinklimatische Ausgleichsflächen geschaffen, anfallendes Niederschlagswasser gepuffert und Lebens- sowie Nahrungsraum für Insekten und Vögel geschaffen. Zudem können Dachbegrünungen ab einer Mindeststärke des Substrats von 10 cm teilweise die entfallenen Bodenfunktionen ersetzen und daher als Minimierungsmaßnahme dem Schutzgut Boden angerechnet werden.

Naturdenkmal Nr. 81170180003, 2 Linden „Schulzen- u. Friedenslinde“

Der geforderte Erhalt der beiden Linden begründet sich aus ihrem Alter, ihrer ortsbildprägenden Wirkung und nicht zuletzt aus ihrem Schutzstatus als Naturdenkmal.

Habitatbäume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118 bzw. Flst.-Nr. 814

Die beiden Obstbäume (auf Flst.-Nr. 118) umfassen ein Habitat der Dorngrasmücke und bieten potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für weitere Vogelarten und Fledermäuse.

Der (Nadelholz-)Altbaubestand (auf Flst.-Nr. 814) erhöht das Angebot an verschiedenen Lebensräumen und damit die Artenvielfalt. Derartige Lebensräume sind insbesondere für die im Plangebiet vorkommenden Spechtarten essentiell. Es profitieren auch viele Finkenvögel (Grünfink, Girlitz) davon.

4.11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören u.a. Hinweise zu Artenschutz, Bodenfunden, Altlasten und Wasserschutzgebietszonen.

5. **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Sicherung des Ortsbildes wird festgelegt, dass Lärmschutzwände begrünt werden sollen. Ebenso wird festgelegt, dass in der ersten Baureihe nur Satteldächer mit einer entsprechenden Dachneigung errichtet werden dürfen. Zur Harmonisierung des Ortsbildes werden auch Dachaufbauten wie Gauben und Giebel beschränkt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen stark am Gebäudebestand.

Einige Gestaltungsvorschriften begründen sich auch aus dem Schutz des Landschaftsbildes bzw. des Naturschutzes. So sollen z.B. Flachdächer grundsätzlich begrünt werden, die Außenanlagen im Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf gärtnerisch gestaltet und Einfriedungen so gestaltet werden, dass Sie Kleintieren den Durchgang ermöglichen.

6. **FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Flächennutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.632	35
Fläche für Gemeinbedarf	3.903	13
Private Grünfläche	14.638	48
Versorgungsfläche	33	0,1
Verkehrsfläche	1.138	3,9
Gesamtfläche	30.344	100