



Gemeinde

# Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan „Schulstraße“

Gemarkung Eschelbronn

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele sowie Zweck der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>6</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Immissionen	9
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
8.1	Zeitplan	10

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In Eschelbronn ist aufgrund eines konkreten Vorhabens im Bereich der Schulstraße die Bebauung zweier Wohnbaugrundstücke (Flst.-Nrn. 5799 und 5799/3) geplant. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ist eine Bebauung in zweiter Reihe im inneren Bereich des „Quartiers“ nach § 34 BauGB nicht möglich. Für das Vorhaben ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 1.2 Ziele sowie Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für die Bebauung zweier Grundstücke im Innenbereich geschaffen werden.

Ziel ist die Nachverdichtung im Innenbereich zur Förderung der Innenentwicklung, die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 504 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Eschelbronn im Bereich südlich der Schulstraße zwischen Bodemstraße und Wiesenstraße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 5799 und 5799/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.260 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Google Maps)

Das Plangebiet stellt sich als eine gepflasterte Parkplatzfläche im Norden und eine Wiesenfläche im Süden dar. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Ansammlung von Gebüsch und kleineren Gehölzen.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Garagen und Hecken als Grundstückseingrünung.

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden ab. Topographiebedingt sind somit die UG-Sockel der westlich und östlich angrenzenden Häuser sehr ausgeprägt.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Eschelbronn dem Mittelbereich Sinsheim zugeordnet.

Sie liegt im Bereich der Entwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Meckesheim - Sinsheim (- Heilbronn).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der geplanten Nachverdichtung wird dem Ziel des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen. Hierdurch kann eine alternative Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen im Außenbereich vermieden werden.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

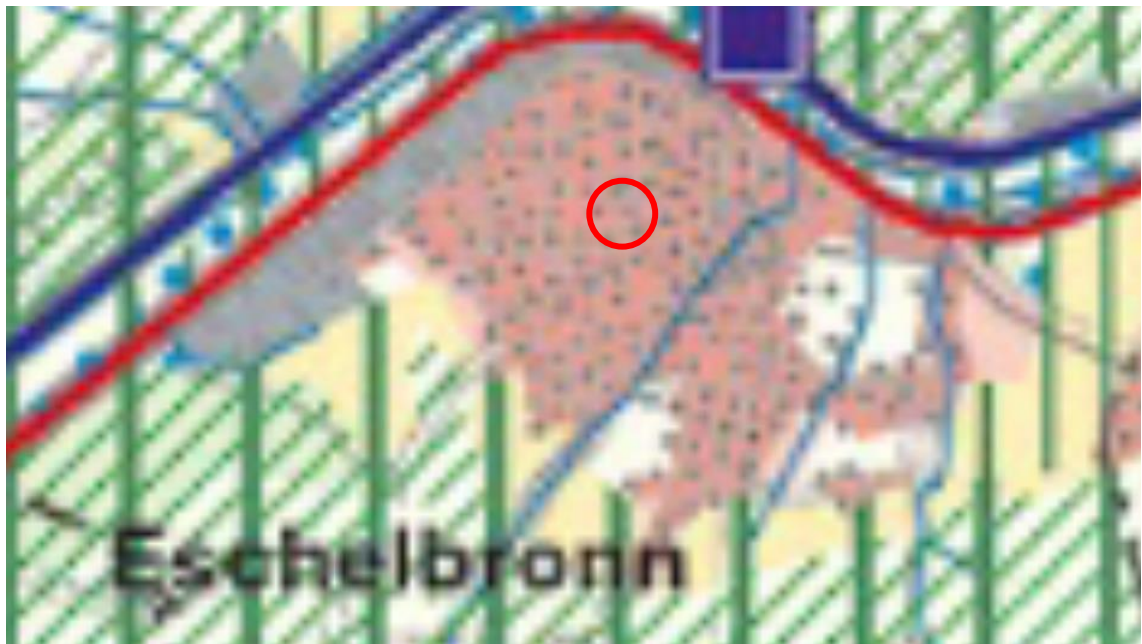


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen sich im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Die Planung dient der bedarfsgerechten Nachverdichtung und entspricht daher den genannten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

In der Allgemeinen Fortschreibung mit 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



Abb. 4: Flächennutzungsplan des GVV Elsenzthal

### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Plankonzept

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern vorgesehen. Die beiden Wohnhäuser werden als Einzelhausbebauung mit zugehöriger Garage geplant.

Die vorgesehene Grundstücksaufteilung sieht vor, dass die Wohnhäuser jeweils mittels eigener Zufahrt über die Schulstraße erschlossen werden. Anschlüsse an Wasser- und Abwasserleitungen bestehen bereits. Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagwassers erfolgt somit über den bestehenden Mischwasserkanalanschluss, da ein Aufbau im Trennsystem in Bezug auf Kosten und Aufwand unverhältnismäßig wäre.

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser werden hier in den dafür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet. Strom- und Kommunikationsleitungen können ebenfalls an das jeweilige Netz in der Schulstraße angeschlossen werden.

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den Planungszielen wird das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt. Aufgrund der örtlichen kleinteiligen Strukturen und der Nähe zur Wohnbebauung werden bestimmte Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten ausgeschlossen. Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zudem werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegung der Gebäudehöhen soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Wohnbebauung in das Bestandsquartier sicherstellen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung aus. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei zweigeschossige Häuser mit ausgeprägtem Sockel.

Die maximale Gebäudehöhe wird daher in Form einer Firsthöhe von maximal 9,5 m und einer Traufhöhe von maximal 6,0 m festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäudehaupt-/ Firstrichtung ist senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen sind geringfügige Abweichungen bis 5° allgemein zulässig.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im Bauwuch zulässig.

Damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt und der Freiraum nicht zu stark überbaut wird, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In Anpassung an die Umgebungsbebauung und die Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird die Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten etc. festgesetzt.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sind unbeschichtete metallische Materialien zur Dacheindeckung, zur Fassadenverkleidung und für Regenrinnen sowie Regenfallrohren unzulässig.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs mit dem umgebenden Wohnquartier wird zum Bebauungsplan eine Satzung mit ortsgestalterischen Vorschriften erlassen (örtliche Bauvorschriften). Es werden insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Dächern geregelt. Folgende Vorgaben werden getroffen:

- Es werden für Wohngebäude Dächer mit Dachneigungen von mindestens 15° zugelassen.
- Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Tonnendächer (TD).
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder mit derselben Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zu errichten.
- Es werden Vorgaben zur Farbgebung von Dachdeckung und Fassaden getroffen.
- Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Pro Wohnung ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.
- Es müssen zwei Kfz-Stellplätze pro Wohnung vorhanden sein.
- Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln.

Aus den getroffenen Vorgaben ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung der Gebäude.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten

- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### **Mensch und Gesundheit**

Die geplanten Wohnbaugrundstücke tragen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen bei und stärken die Innenentwicklung. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

#### **Tiere und Pflanzen**

Die südliche Wiesenfläche und die nordwestlich gelegene Gehölzstruktur bieten für kleinere Tiere wie Vögel und Insekten einen potentiellen Lebensraum. Mit der Entfernung der Gehölze und Versiegelung der Flächen geht für Tiere und Pflanzen dieser Lebensraum verloren. Lediglich die zukünftig angelegten Gartenflächen bieten weiterhin eine gewisse Eignung als Lebensraum.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbaufläche und in Bezug auf die geringe Größe der Fläche werden die Belange des Naturschutzes zurückgestellt. Dies wird damit begründet, dass durch die Nachverdichtung im Innenbereich eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird.

#### **Boden und Wasser**

Das Planareal besteht zu mehr als der Hälfte aus Rasenfläche. Die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden noch erfüllt. Die Bebauung der beiden Grundstücke hat somit Auswirkungen auf das Schutzgut. Daher werden Maßnahmen zum Schutz ergriffen. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze, Wegflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen

herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Zudem sind auf den Grundstücken kombinierte Retentions- und Brauchwasserzisternen vorgeschrieben, welche das anfallende Regenwasser sammeln.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der festgesetzten Maßnahmen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser kaum Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Luft und Klima**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Maßnahmen zum Klimaschutz werden deshalb für nicht erforderlich erachtet.

### **Landschaftsbild**

Durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im bebauten Innenbereich wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

## **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Büro für Umweltplanung – Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie waren bei der angebotenen Lebensraumstruktur nicht zu erwarten.
- Für Vögel ist die Fläche zum Brüten nur wenig geeignet.
- Keinerlei Hinweise auf Boden- oder Freibrüter.
- Keinerlei Hinweise auf Reptilien.
- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich ausschließen.
- Zur Sicherheit sollten die Gehölze im Nordwesten, sofern notwendig, außerhalb der Brutzeit entfernt werden.
- Für die Wiese wird bis zum Baubeginn eine regelmäßige Mahd empfohlen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **7.3 Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet. Gewerbliche Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören sind nicht vorhanden. Aufgrund dieser Bestandssituation kann eine Beeinträchtigung durch bspw. Anlagenlärm ausgeschlossen werden.

Die geplanten Baufenster ermöglichen lediglich eine von der sich als Wohnstraße darstellende „Schulstraße“ abgerückte, hinterliegende Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm kann hierbei ausgeschlossen werden.

Für die zukünftige Bebauung sind demnach keine beeinträchtigenden Immissionen durch umliegende Nutzung zu erwarten. Umgekehrt kann davon ausgegangen werden, dass von der zukünftigen Wohnnutzung keine für den Bestand beeinträchtigenden oder gar unzumutbaren Emissionen ausgehen.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)