

Gemeinde

Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Neugasse“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 06.09.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



INHALT

| | | |
|-----------|---------------------------------------|----------|
| 1. | Anlass und Planungsziele | 1 |
| 1.1 | Planerfordernis | 1 |
| 1.2 | Ziele sowie Zweck der Planung | 1 |
| 2. | Verfahren | 1 |
| 3. | Plangebiet | 1 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung | 1 |
| 3.2 | Bestandssituation | 2 |
| 3.3 | Seitheriges Planungsrecht | 3 |
| 4. | Planinhalte | 3 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 4.2 | Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 4.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 6 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 5.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 6 |
| 5.2 | Besonderer Artenschutz | 7 |
| 5.3 | Lärmimmissionen | 8 |
| 5.4 | Hochwasserschutz | 9 |
| 6. | Angaben zur Planverwirklichung | 9 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In Eschelbronn ist im Bereich der Neugasse am Rande des Ortskerns die Schaffung zweier Wohnbaugrundstücke geplant.

Das Grundstück Flst. Nr. 6732 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportgelände“ und ist darin als Sondergebiet für ein Sport- und Kulturzentrum mit Gaststätte ausgewiesen. Das Vorhaben erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.2 Ziele sowie Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zwei Baugrundstücke für Wohnbauzwecke in abrundender Form im Ortskern geschaffen werden. Ziel ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur 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 § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 483 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- 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 am östlichen Rand des Ortskerns und am nordwestlichen Rand des Sportgeländes. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist teilweise das Flurstück 6732.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,12 ha.

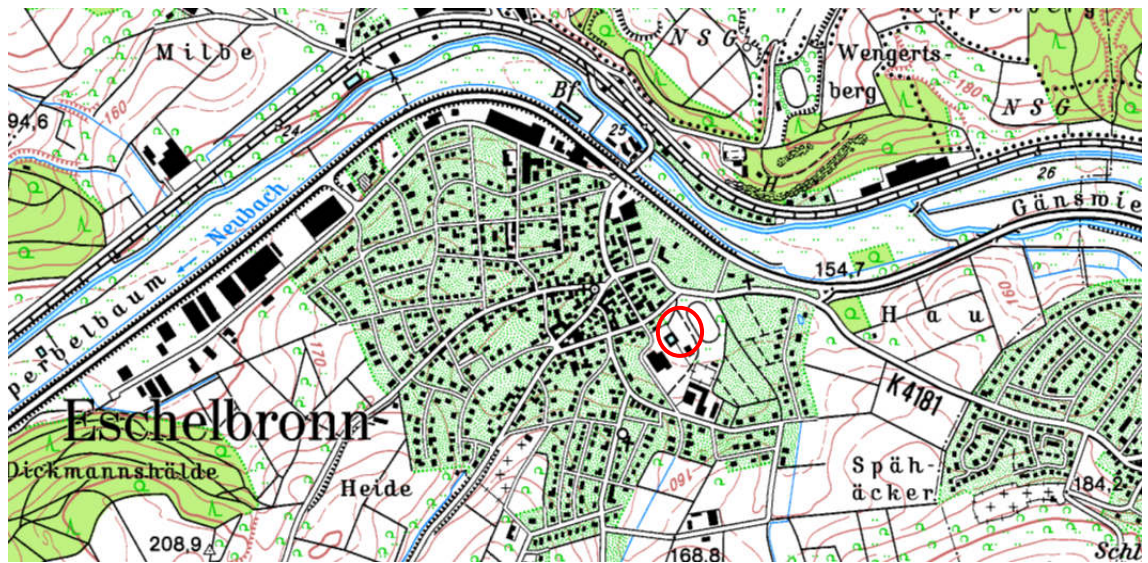


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der großen Grünfläche mit Sportanlage und Schule. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Neugasse und an den östlichen Rand des Ortskerns. Im Süden schließt ein geschotterter Fußweg an, welcher den südwestlich gelegenen Parkplatz mit der Neugasse im Nordosten verbindet. Im Süden und Osten des Gebiets befindet sich die Sportanlage. Westlich grenzt der Garten des bebauten Grundstücks Schloßstraße 21 an. Im Plangebiet selbst befindet sich eine gehölzfreie Rasenfläche, welche nach Süden bzw. Südosten leicht abfällt. Der geschotterte Fußweg im Süden verläuft teilweise durch das Plangebiet. Die technische Ver- und Entsorgung der beiden neuen Baugrundstücke kann über das bestehende Leitungsnetz in der Neugasse erfolgen. Ebenso die verkehrliche Erschließung.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (Quelle: LUBW)

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in dem seit 16.01.1976 rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportgelände“. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet für ein Sport- und Kulturzentrum mit Gaststätte ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Sportgelände“ wird im Bereich des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

4. Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

In der Allgemeinen Fortschreibung mit 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Nutzung als Sportanlage dargestellt. Durch diesen Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich der Grünfläche eine Teilfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen ist.

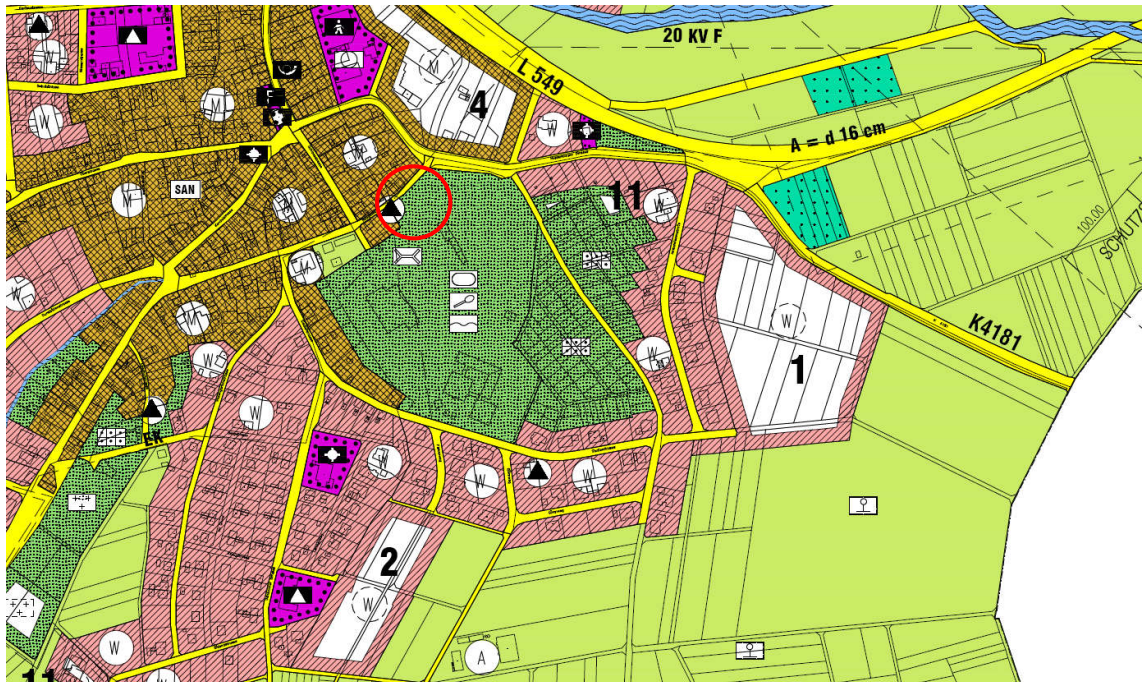


Abb. 3: Flächennutzungsplan des GVV Elsenzthal

5. Plankonzept

Ver- und Entsorgung

Sowohl die Strom- als auch die Wasserversorgung kann über die Neugasse erfolgen. Die Telekommunikationsversorgung kann durch einen Anschluss an die Telekommunikationsleitung in der Neugasse gewährleistet werden.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Neugasse. Ein Trennsystem ist aus technischen Gründen nicht möglich. 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 wird in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 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 Strukturen und der Nähe zur Wohnbebauung werden für das Plangebiet bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Nicht zugelassen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

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

Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung von Höhen der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung aus. Im nördlich gelegenen Baugebiet Kirchwiesen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Daher wird die maximale Gebäudehöhe in Form einer Firsthöhe von maximal 11,50 m und einer Traufhöhe von maximal 6,70 m festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ermöglichen einen großen gestalterischen Spielraum.

Um eine ortsgerechte Einbindung sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption durchgängig 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. Dabei wird sichergestellt, dass mit 5 m ausreichende Abstände mit der Bebauung zur Straße eingehalten werden.

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

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen Garagen oder offene Garagen (Carports) mind. 5 m Abstand zu Fahrbahnflächen einhalten.

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.

Um Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere zu vermeiden, sind Einfriedungen im Umgebungsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft kleintierpassierbar zu halten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs der einbezogenen Fläche mit der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung des Ortskerns 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
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Hochwasserschutz
- Sport- und Freizeitlärm

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

Das Planareal ist eine große Rasenfläche. Im Südwesten grenzt an die gehölzfreie Fläche ein verwilderter Garten mit einer großen Fichte, einer Trauerweide und Haselsträuchern an. In diesem Garten können Zauneidechsen vorkommen, welche aber durch die Bebauung des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Fledermäuse, welche ihre Quartiere in der näheren Umgebung haben werden nicht beeinträchtigt. Vögel die in der Umgebung brüten werden nicht beeinträchtigt. Es sind kaum Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Boden und Wasser

Das Planareal ist eine große 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.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden damit keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

7.2 Besonderer Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten einer großen Grünfläche mit Sportanlage und Schule. Die dreiecksförmige Fläche wird im Nordwesten von der Neugasse und im Südosten von einem breiten, geschotterten Fußweg begrenzt.

Die Rasenfläche fällt nach Süden bzw. Südosten ab. An die gehölzfreie Fläche grenzt im Südwesten der Garten des bebauten Grundstücks Schloßstraße 21 an. In dem etwas verwilderten Garten stehen nahe der Grenze zum Bebauungsplan eine große Fichte, eine schöne Trauerweide und dazwischen Haselsträucher.

In der Rasenfläche des Geltungsbereiches sind weder brütende Vögel noch Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz können nicht ausgelöst werden.

Vögel, die in Gehölzen, Gebäuden und anderen Strukturen in der Umgebung brüten, werden nicht beeinträchtigt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse am Ortsrand und über der großen Grünfläche jagen oder durchziehen. Quartiere gibt es im Geltungsbereich nicht, in und an Gebäuden und Bäumen in der Umgebung sind Quartiere aber möglich. Sie werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Zauneidechsen können im angrenzenden Garten vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauung des Geltungsbereiches ist nicht zu erwarten. Einzeltiere können nicht zu Schaden kommen, potentielle Lebensstätten werden nicht zerstört.

Für alle anderen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV kann ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum des Bebauungsplanes vorkommen. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz können nicht ausgelöst werden.

7.3 Lärmimmissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Kirchwiesen“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (28. Juni 2007) erstellt. Diese wird für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet herangezogen.

Verkehrslärm

Der Verkehrsgeräuschpegel von der L 549 und der Neidensteiner Straße führt im Plangebiet zu keiner Verletzung der schalltechnischen Anforderungen sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum, sodass keine Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Schießlärm

Das Schießen mit kleinkalibrigen als auch mit großkalibrigen Waffen ist im benachbarten Baugebiet „Kirchwiesen“ zwar wahrnehmbar, aber auch bei intensiver Nutzung der Schießstände sind diese Geräusche aus schalltechnischer Sicht unkritisch. Da sich das Plangebiet „Neugasse“ in einer noch größeren Entfernung zur Schießanlage befindet, wird davon ausgegangen, dass auch dort die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Südlich der geplanten Baugrundstücke befindet sich ein Sportgelände. Im vorliegenden Fall wird der benachbarte Rasenplatz an Werktagen zwischen 17:00 und 21:00 Uhr für Leichtathletik- und Fußballtraining genutzt, d. h. über eine Dauer von vier Stunden, wovon die letzte Stunde in die abendliche Ruhezeit von 20:00 bis 22:00 Uhr fällt.

Der Beurteilungspegel für den Tagzeitraum (außerhalb der Ruhezeiten) liefert niedrigere Pegel bei höheren zulässigen Richtwerten. Im Abendzeitraum kann es an der südöstlichen Grenze des Plangebiets zu Überschreitungen des Maximalpegels kommen. Der kurzzeitig zulässige Spitzenpegel wird an den Baugrenzen eingehalten. Selbst bei einem Pfiff des Trainers oder des Schiedsrichters in der nordwestlichen Ecke des Sportplatzes, also aus Sicht der Baugrundstücke ungünstigsten Stelle, werden die Anforderungen gerade noch eingehalten. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass diese Situation (ein Schiedsrichter der sich am Rand der Sportanlage stellt und dann in Richtung Wohnhäuser pfeift) eher theoretischer Natur ist. In den morgendlichen Ruhezeiten sowie in der Nacht ist kein Sportbetrieb.

Im vorliegenden Fall gelten die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die geltenden Lärmgrenzwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht dürfen im Bereich des Freizeit- und Sportlärms bei seltenen Ereignissen (in der Regel nicht mehr als 18 mal pro Jahr) überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung von Immissionsrichtwerten nicht mehr als 10 dB(A) betragen, wobei keinesfalls tags außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A), innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschritten werden dürfen. Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen dürfen diese Werte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Dies ist vom zukünftigen Bauherrn gemäß der 18. BImSchV zu dulden.

Die Geräusche vom nahegelegenen Sportgelände aus dem Trainingsbetrieb auf den Sportanlagen sind daher aus schalltechnischer Sicht als unkritisch einzustufen. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7.4 Hochwasserschutz

Das überplante Gebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Allerdings befindet sich das zu überplanende Gebiet, wie aus den vom Land Baden-Württemberg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten hervorgeht, im Bereich des bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überfluteten Bereichs. Daher werden im textlichen Teil des Bebauungsplans Hinweise zu Bauvorhaben im Bereich des HQ_{extrem} gegeben.

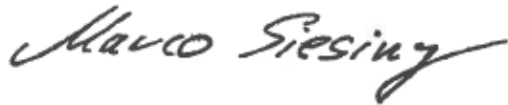
8. Angaben zur Planverwirklichung

Das Verfahren soll 2016 abgeschlossen werden. Zur Erschließung der Bauplätze werden am Rand der bestehenden Straße „Neugasse“ eine befahrbare Rinne angelegt und die notwendigen Hausanschlüsse erstellt.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den 21.09.2016

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :



IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de