

Stadt Erbach

Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“

Begründung

Stand: 29.04.2019/ 30.01.2020 redaktionelle Korrekturen/ Ergänzungen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Geltungsbereich	6
	4.1 Änderung des Geltungsbereiches.....	6
5	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	7
	5.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan.....	7
	5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
	5.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
6	Belange der Landwirtschaft	7
7	Angaben zum Bestand	8
	7.1 Lage und Topografie.....	8
	7.2 Nutzung.....	8
	7.3 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsgutachten.....	8
	7.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
	7.5 Natur, Landschaft und Umwelt.....	9
	7.6 Belange des Denkmalschutzes.....	12
8	Städtebauliches Konzept	13
9	Entwässerungskonzept	14
10	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	15
	10.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
	10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen.....	15
	10.3 Bauweise.....	17
	10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	17
	10.5 Nebenanlagen.....	17
	10.6 Stellplätze und Garagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.....	17
	10.7 Verkehrsflächen.....	18
	10.8 Flächen für Versorgungsanlagen.....	18
	10.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	18
	10.10 Grünflächen.....	18
	10.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB).....	18
	10.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
	10.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
11	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	20
	11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	20
	11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	20
	11.3 Einfriedungen.....	21
	11.4 Werbeanlagen.....	21
	11.5 Stellplatzverpflichtung.....	21
12	Städtebauliche Kenndaten	22

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Erbach besitzt aufgrund ihrer attraktiven Lage im Naturraum (Donauraum am Übergang von Schwäbischer Alb zum Oberland), der direkten Nachbarschaft zum Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm und der guten sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungssituation einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an die Stadt ist stark ausgeprägt, darüber hinaus führen kontinuierliche Zuzüge aus der Umgebung zu einer hohen Wohnraumnachfrage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schellenberg, Teil 1“ beabsichtigt die Stadt Erbach in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung zur Deckung des dringlichen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um den Nachfragebedarf nach Wohnraum befriedigen zu können. Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern bei gleichzeitiger Arrondierung des Siedlungsrandes unter sensiblen Bezug des stadtbildprägenden, benachbart gelegenen Schloss Erbach und der noch vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen baulichen Erweiterungen. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Westlicher Ortsrand“ dar.

Generell besteht in der Stadt Erbach eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren sowie auch kürzlich ausgewiesene Wohnbauflächen wie zum Beispiel die Baugebiete „Merzenbeund-Hundsrücken“, „Merzenbeund I“ sowie „Merzenbeund II und III“ in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen. Momentan verfügt Erbach über keine nennenswerten Wohnbauflächen mehr.

Trotz des Konzeptes zur Innenentwicklung können nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Die erfassten Potenzialflächen zur Nachverdichtung können daher den Bedarf zur Innenentwicklung kurz- bis mittelfristig nicht decken bzw. decken nicht den hohen Nachfragebedarf nach Baugrundstücken vor Ort. Dies ist insbesondere darin begründet, dass die Flächen überwiegend in der Hand privater Eigentümer derzeit nicht verfügbar sind und eine Innenentwicklung grundsätzlich im Konsens erfolgen soll.

Um nun aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die südwestlich in Erbach gelegene Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schellenberg, Teil 1“ beabsichtigt die Stadt Erbach in Fortführung einer maßstabsgerechten und dem Standort maßstäblichen Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um somit den örtlichen Bedarf decken zu können.

Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet. Der Rahmenplan macht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebietes deutlich und zeigt die Vernetzung mit dem Umfeld auf (siehe Ziff.8).

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche „Schellenberg, Teil 1“ stellt für die Stadt Erbach eine Entwicklungsfläche für das Wohnen dar, die bestehende Siedlungssporne sowie den historischen Siedlungsteil Schlossberg miteinander verknüpft. Mit der Planung im Bereich des „Schellenbergs“ sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Wohnnutzungsentwicklung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende weitere Ziele verbunden:

- Schaffung neuer und attraktiver Wohnbauplätze in Erbach in Fortführung des bestehenden Baugebietes „Westlicher Ortsrand“,
- Sicherstellung der baulichen Entwicklung in Erbach,
- Städtebauliche und grünordnerische Definition des Ortsrandes
- Einbezug der topografischen Gegebenheiten, d.h. der Hanglage mit Blickbeziehungen Richtung Schloss

Durch die Überplanung werden der vorhandene Wohnsiedlungsbereich „Öläcker“ nördlich und der Siedlungskern Schlossberg mit Friedhof östlich eingebunden, arrondiert und in das Ortsgefüge integriert.

Es entsteht ein Wohngebiet in Fortführung des Baugebietes „Westlicher Ortsrand“, das den Anforderungen der potenziellen Bewohner gerecht wird und der sensiblen Hanglage Rechnung trägt und sich somit unter Beachtung der Denkmalbelange und der Ensemblewirkung des Schlosses und des Totenwegs harmonisch in seine Umgebung einfügt.

3 Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf eine maßstabsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zur Vorbereitung des Bauleitplans von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden. Mit dem städtebaulichen Entwurf liegt eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für den verbindlichen Bauleitplan bildet. Der städtebauliche Entwurf macht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebiets deutlich und zeigt deren Vernetzung und Anbindung mit dem Umfeld auf.

In der Sitzung des Gemeinderats am 20.11.2017 wurde der städtebauliche Entwurf zur Gesamtentwicklung des Baugebietes „Schellenberg“ beschlossen. Aufgrund der Realisierbarkeit des Baugebietes und dessen Abgrenzung und Größe, wurde der Städtebauliche Entwurf nochmals überarbeitet. In seiner Sitzung am 23.04.2018 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf- 1. Bauabschnitt, als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Am 29.04.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß § 13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Das Verfahren muss förmlich vor dem 31.12.2019 eingeleitet werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13b BauGB sind erfüllt:

Die Grundfläche liegt mit 9.819 qm unter den 10.000 qm.

Auf den Flächen wird ein Wohngebiet entwickelt.

Das Plangebiet selbst ist *vollständig* dem Außenbereich zugehörig.

Der Bebauungsplan schließt entsprechend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Im Südosten befindet sich die vorhandene Wohnbebauung Schlossberg sowie der Friedhof, welcher ebenfalls als Siedlungsbestandteil zu betrachten ist. Im Norden schließt unmittelbar das Wohngebiet „Ölmühläcker“ (Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“) an. Dies ist in der gesamtstädtischen Betrachtung siehe Abbildung unten: Arrondierung des Siedlungskörpers ersichtlich. Durch den Bebauungsplan wird der Siedlungsbereich „abgerundet“ in den Außenbereich erweitert. Die Wohnbauflächen schließen sowohl nördlich an das Bestandswohngebiet über den Hohlweg, neue Fußwegverknüpfungen über die bestehende Grünfläche sowie über einen geplanten Anschluss an die Landesstraße an, als auch südöstlich mit seiner Zufahrt an die bestehende Ortsteilbebauung und Straße Schlossberg/ Totenweg und den Friedhof mit seiner Parkierung an. Die verbleibende kleine, keilförmige Grünfläche zwischen südlicher neuer Wohnbebauung und dem Friedhof mit seiner Parkierung resultiert aus den denkmalpflegerischen Restriktionen, Sichtachsen vom Totenweg zum Schlossberg mit Schloss frei zuhalten. Der Geltungsbereich schließt somit stadträumlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil -Innenbereich an und bildet mit ihm eine räumliche Einheit. Die vorhandene nördliche Grünfläche (rechtsgültiger Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, BA1“) zwischen Bestandswohngebiet Ölmühläcker und der neuen Wohnbebauung dient zum Einen der funktionalen Verknüpfung der beiden Baugebiete miteinander in Form einer gemeinsamen Spiel- und Erholungs-

fläche. Gleichzeitig dient diese Fläche der Entwässerung des neuen Baugebietes. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist hier der tiefste Punkt des Baugebietes. Die Kombination von bereits vorhandener Grünfläche und Regenrückhaltung bietet sich städtebaulich an dieser Stelle an, da ein gewisser Abstand zur bestehenden Bebauung und deren Bewohnern zur neuen Bebauung gehalten wird und zum anderen durch die Freihaltung des Hohlweges mit seiner Sichtachse zum Schlossberg, welches das städtebauliche Ziel des Erhaltes der Blickbeziehung zu diesem erfüllt. Die Grünfläche ist hier somit im räumlich-städtebaulichen Gesamtkontext zu sehen und als Fläche dem Baugebiet essentiell zugehörig.

Beherrschend für das Stadtbild Erbachs ist der östlich des Plangebiets gelegene Schlossberg mit Schloss und Kirche. Es bestehen denkmalpflegerische Restriktionen aufgrund dessen umliegende für Bauungen in Frage kommende Flächen nicht bebaut werden können. Daraus resultierend bestehen für die Flächen Flst.Nr. 1745/1 sowie deren Flächen östlich daran anschließend „Planungsverbote“, da sonst das Kulturdenkmal-Ensemble des Schlossberges „verstellt“ werden würde. Mit der Entwicklung des Baugebietes Schellenberg wird eine organische Fortentwicklung und Arrondierung des vorhandenen Ortsteils unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten aufgrund des Denkmalschutzes (Schlossberg/ Totenweg), der Topografie und des Hohlweges erreicht. Es entsteht hierbei kein Siedlungssplitter, sondern eine Siedlungsarrondierung, welche sich nicht gegenüber dem bestehenden Siedlungsrand „absetzt“.

Das Bauleitverfahren wurde vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

Daher kann gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB insbesondere auf folgende Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB.

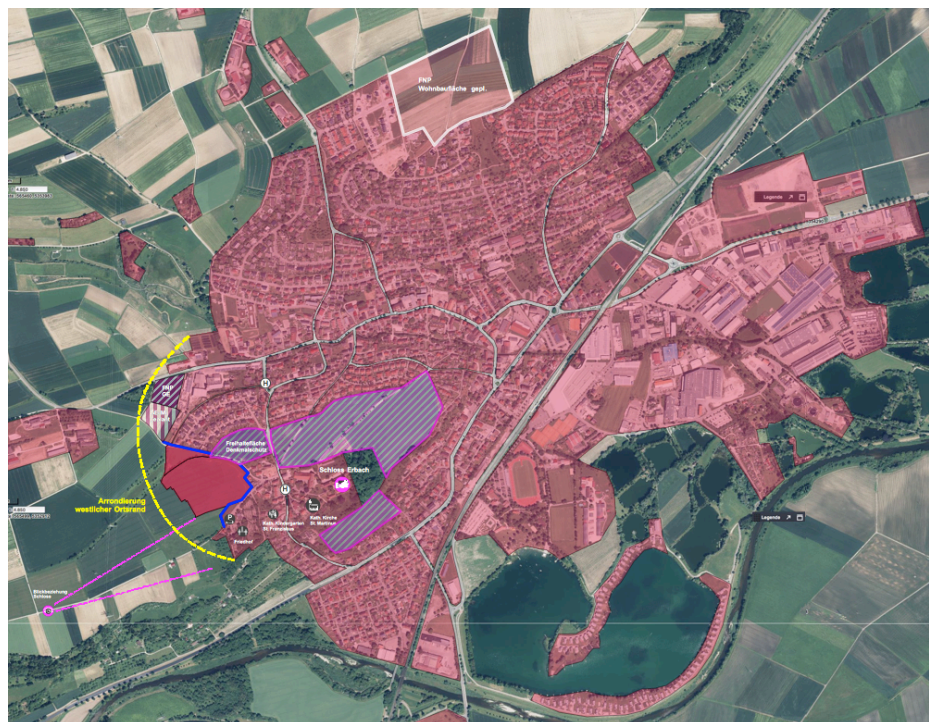
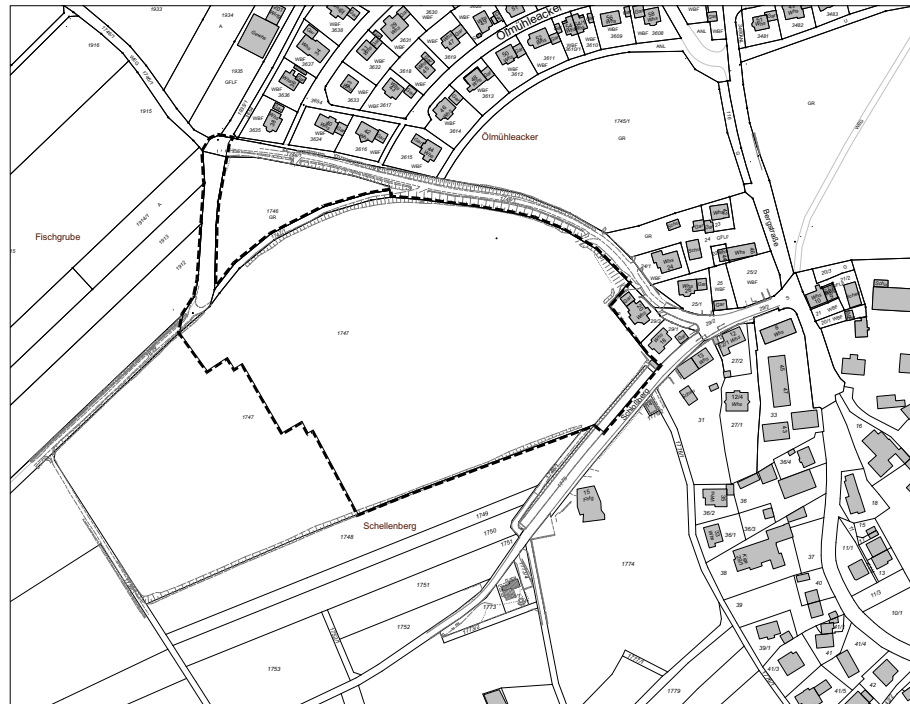


Abbildung:
Arrondierung des
Siedlungskörpers

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,17 ha und umfasst die Flurstücke 1746/1 (Feldweg/ Hohlweg, teilweise), 1747, 1747/1 (Feldweg), 1775 (Straße Schlossberg, teilweise) und 1839 (Feldweg, teilweise).

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.



Geltungsbereich
ca. 4,17 ha

4.1 Änderung des Geltungsbereiches

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Abgrenzungsgebiet mit einer Größe von ca. 4,68 beschlossen, welches neben den Flurstücken 1746/1 (Feldweg/ Hohlweg, teilweise), 1747, 1747/1 (Feldweg), 1775 (Straße Schlossberg, teilweise) und 1839 (Feldweg, teilweise), auch das nördlich anschließende Flurstück 1746 (öffentliche Grünfläche), sowie einen weiteren Teilabschnitt des daran angrenzenden Hohlweges (Flurstück 1746/1, teilweise) beinhaltete.

Das Flurstück 1746 sowie der Teilbereich des nördlich daran angrenzenden Hohlweges (Flurstück 1746/1, teilweise) sind bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes („Westlicher Ortsrand BA1“) und dort als öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen sind daher nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen und können nicht über § 13b BauGB überplant werden, da dieser rein der Einbeziehung von Außenbereichsflächen dient. Diese öffentlichen Flächen werden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die öffentliche Grünfläche wird jedoch für die Entwässerung des neuen Baugebietes benötigt. Hier sollen neben der dort dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zusätzlich Retentionsflächen innerhalb der Fläche zugelassen werden, sowie im westlichen Bereich ein straßenbegleitender Gehweg parallel zum verlegten Graben sowie eine weitere fußläufige Verbindung in das Baugebiet planerisch gesichert und festgesetzt werden. Hierzu wird der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1“ entsprechend in einem gesonderten Bebauungsplan-Verfahren geändert. Die Funktion bzw. Nutzung der Flächen als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen bleibt erhalten und wird lediglich modifiziert und konkretisiert.

5 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

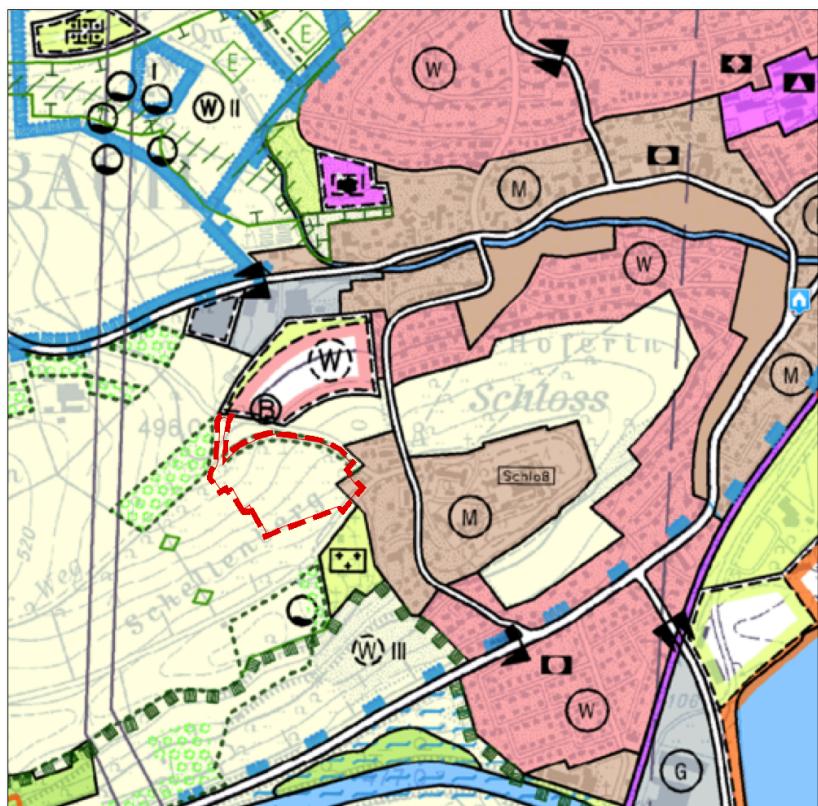
5.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Erbach bildet laut Regionalplan ein Unterzentrum. Die Stadt befindet sich im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und liegt auf der Entwicklungsachse Ulm-Erbach-Ehingen-Riedlingen. Nach der Darstellung des Regionalplans der Region Donau-Iller 1987 liegt das Gebiet im Bereich für Landwirtschaft.

Das Oberzentrum Ulm ist mit seinen 118.000 Einwohnern ca. 12 km entfernt.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet „Schellenberg“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a BauBG angepasst.



Auszug aus dem rechtsgültigen
FNP 2010 Nachbarschaftsverband
Ulm; o.M.

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen und schließt direkt südlich an den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand BA1“ an.

6 Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Nach der Wirtschaftsfunktionskarte der digitalen Flurbilanz (LEL) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Vorrangfläche II. Dies sind Flächen, auf die der ökonomische Landbau nicht verzichten kann und deshalb von Umwidmungen freigehalten werden sollten. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 4,3 ha.

Die Mehrheit der Landwirtschaftsflächen in Erbach wird der besten Flurbilanz-Stufe, der Vorrangfläche I, zugeordnet. Nur ein sehr kleiner Teil (ca. 5%) verfällt auf die Grenzflur und damit auf Bereiche,

in denen eine längerfristige Umwidmung aus landwirtschaftlicher Sicht weniger problematisch wäre. Allerdings befinden sich Flächen der Grenzflur in sehr sensiblen naturschutzfachlichen Gebieten (u.a. Landschaftsschutzgebiet). Die vorliegende Planung verschont also zum einen essentielle Landwirtschaftsflächen (Vorrangfläche I) und zum anderen hochwertige Bereiche des Naturhaushalts.

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der Restflächen weiter gewährleistet bleibt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt zu keiner Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe. Die Entwicklung bzw. der Bestand der Betriebe wird durch die Planung nicht behindert oder beeinträchtigt.

7 Angaben zum Bestand

7.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teilbereich der Stadt Erbach, westlich des Schlosses Erbach. Es grenzt nördlich an das Baugebiet „Westlicher Ortsrand, BA1“, nordöstlich an einen Hohlweg mit anschließenden Ackerflächen sowie im Osten/ Südosten an den Siedlungsbereich Schlossberg mit Schloss, Kirche und Friedhof Erbachs mit Stellplatzanlage an. Im Süden, Südwesten sowie Nordwesten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Wiesenflächen) an.

Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest um ca. 25 m ab.

7.2 Nutzung

Das Gelände wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. *Nördlich angrenzend* befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen in Reihe stehenden Obstbäumen.

7.3 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsgutachten

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird (vorläufig) über die Straße „Schloßberg“ erschlossen. Weiterführend über die Bergstraße nach Norden sowie über die Schloßstraße nach Süden, ist das Plangebiet an das innerörtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nord/ nordöstlich grenzt ein Hohlweg an das Plangebiet an, welcher im Hangeinschnitt liegt und teilweise befahrbar ist.

Im Zuge einer Weiterführung des Allgemeinen Wohngebietes in einem 2. Bauabschnitt Richtung Westen sowie der Fortführung/ Entwicklung von gewerblichen Flächen zwischen dem Baugebiet „Westlicher Ortsrand“ bis zur L240 wird eine Anbindung der Wohngebiete sowie auch des bestehenden Wohngebietes „Westlicher Ortsrand“ an die L240 perspektivisch angedacht. Dies soll der Entlastung der Bergstraße dienen. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine geplante Ringstraße mit begleitenden öffentlichen Parkierungen, welche von der Straße Schlossberg abzweigt. Über Stiche werden die jeweiligen rückwärtigen Grundstücke erschlossen.

Das Plangebiet wird an das bestehende Wegenetz angebunden. Über einen Fußweg gelangt man Richtung Norden in das Baugebiet „Westlicher Ortsrand“ sowie auf den bestehenden Hohlweg. Es bestehen direkte Wegeverbindungen Richtung Westen, Norden und Südwesten zur offenen Landschaft.

Verkehrsgutachten

Das Baugebiet „Schellenberg“ soll in zwei Stufen aufgesiedelt werden. Zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung für den ersten Bauabschnitt durchgeführt. In dem Gutachten wurden sowohl die bestehenden Verkehrsströme sowie auch das künftige Fahraufkommen des geplanten Wohngebietes untersucht. Es wurden die Verkehrszunahmen auf den benachbarten Straßen ermittelt, dargestellt und die Zusatzverkehre auf deren Verträglichkeit eingeschätzt. Ebenso wurden leistungsfähige Anbindungen des Standortes in Varianten untersucht. Zusätzlich wurden Empfehlungen

zur verkehrlichen Erschließung und zur Abwicklung des Baustellenverkehrs im Bauzustand gegeben.

Im Ergebnis können die umliegenden Straßen die Zusatzverkehre des Wohngebietes ohne Einschränkungen aufnehmen. Aus verkehrlicher Sicht kann die geplante Anbindung dementsprechend als unkritisch betrachtet werden. Dabei sollte insbesondere in den Steigungsstrecken auf ausreichende Gehwegbreiten für Fußgänger geachtet werden. Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Verkehrsablaufes im bestehenden Straßennetz sind durch die Neuaufsiedelungen nicht zu erwarten.

Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs konnten bis zu drei Varianten vorgeschlagen werden, um eine konfliktfreie Erschließung während der Bauphasen zu erreichen.

Es wird auf das Verkehrsgutachten „Erschließung Baugebiet Schellenberg Teil 1“ des Unternehmens brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen vom 22.01.2019 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

7.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das neue Baugebiet Schellenberg wird an das bestehende Baugebiet „Westlicher Ortsrand, 1.BA“ angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt zum Einen in die Bestandsleitungen in der Straße Ölmühlacker sowie zum Anderen die Regenwasserableitung in den nördlich bestehenden Graben.

Die vorhandene 20kv-Stromleitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes in den neuen Straßenraum verlegt.

7.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB gelten Eingriffe bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 qm als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine artenarme Ackerfläche. Am Nordrand befindet sich eine Fettwiese mittlerer Standorte. Zwischen Acker und Wiese verläuft eine Böschung, welche mit Obstbäumen bestanden ist. Am nordwestlichen Rand verläuft ein Graben mit Gebüsch. Im Zuge der Planung werden die Obstbäume fast vollständig erhalten. Es ist mit keinen wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Die natürlichen Bodenfunktionen sind im unbebauten Bereich von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Auf bereits (teil-)versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. erloschen. Es besteht nur eine sehr geringe Vorbelastung durch versiegelte Flächen. Altlasten sind nicht bekannt. Ca. 50% des Plangebiets werden überbaut und versiegelt.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Bodenfunktion von allgemeiner-besonderer Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von übriger Molasse (GWG) gebildet. Diese besitzt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Am nordwestlichen Rand verläuft ein Graben (nicht Teil des AWGN). Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Klima/Luft	
Bestand	Die Ackerfläche stellt ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet mit Kaltluftabfluss nach Norden dar und besitzt dadurch eine siedlungsrelevante Bedeutung. Der Luftabfluss kann durch die Baumreihe entlang der Böschung leicht beeinträchtigt sein.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von besonderer Bedeutung .
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Es handelt sich überwiegend um Flächen mit monotoner Nutzung. Die landschaftstypischen Merkmale des Naturraums sind teilweise noch vorhanden. Die Wegeverbindungen entlang der Randbereiche können für die Naherholung genutzt werden. Das Gebiet befindet sich in exponierter Lage mit Sichtbeziehungen in den umgebenden Landschaftsraum. Blickachsen zum ortsbildprägenden Schlossberg (Kulturdenkmal-Ensemble) bestehen jedoch nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung .
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich um Ackerflächen, einen Graben mit Gebüsch sowie Ruderalvegetation. Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere Brutvogelarten und Fledermausarten vor.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von allgemeiner-besonderer Bedeutung .
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Die Geruchsbelastungen durch umliegende Landwirtschaftsbetriebe unterschreiten die zulässigen Grenzwerte im Plangebiet. Relevante Vorbelastungen durch (Lärm-)Immissionen des Straßenverkehrs bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubil-

	derung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich.
--	--

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten und –bindungen sowie Maßnahmenflächen gesichert.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.09.2018 erstellt.

Nach den Ergebnissen der saP zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere Brutvogelarten und Fledermausarten vor.

Nach dem Abschichtungsprozess sind nur Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden CEF-Maßnahmen bzw. Konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die genannten Fledermausarten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen durch das Bauvorhaben zu verhindern.

Für die Brutvogelarten sind CEF-Maßnahmen für den Feldsperling in Form von zwei künstlichen Nisthilfen innerhalb des Plangebietes im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG1 vorzunehmen. Dies ist unter den Festsetzungen aufgenommen.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

Geruchsimmissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich derzeit 4 landwirtschaftliche Betriebe.

Es wurde daher eine Geruchsbelastung im Plangebiet durch die Emissionen der Betriebe anhand einer Ausbreitungsrechnung bestimmt. Neben der Ermittlung der Ist-Situation, sind in die Berechnungen auch mögliche Entwicklungspotenziale der Betriebe (Betriebsweiterungen) untersucht und dargestellt worden. Die Emissionen aller Quellen wurden verdoppelt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Geruchsbelastung selbst bei einer Verdopplung der Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe unter den zulässigen 10% der Jahresstunden liegt. Das geplante Wohngebiet ist somit uneingeschränkt als solches nutzbar. Ein mögliches Entwicklungspotenzial der Betriebe wird durch das geplante Wohngebiet nicht eingeschränkt.

Es wird auf die Geruchsimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft MÜLLER-BBM GmbH, Plannegg (*Bericht Nr. M151852/01*) vom 22.11.2019 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Kaltlufteinflüsse

Die großräumige Kaltluftsituation von Erbach ist den Klimaanalysekarten im wissenschaftlichen Abschlussbericht der pädagogischen Hochschule Weingarten zur regionalen Klimaanalyse Donau-Iller aufgezeigt. Diese zeigen das östlich gelegene Donautal als Sammelbecken für Kaltluft aus dem Bereich der östlichen Schwäbischen Alb. Die Talbereiche sind Leitlinien für die großskaligen Sammlungen von Kaltluft, die zum Donautal fließen. Im Bereich Erbach zeigen die Karten, dass die westliche Fließrichtung entlang der Talachse stark ausgeprägt ist, es aber auch kleinskalig eine

schwächer ausgeprägte Komponente aus Nordwest gibt. Es wurde daher eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der Kaltluftströmungen und deren möglichen Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauungen erstellt. Im Ergebnis kann der Einfluss des Plangebietes auf die Kaltluftzufuhr in das Stadtgebiet von Erbach als gering eingestuft werden. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung, der Orientierung der Straßenzüge sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist aus gutachterlicher Sicht nicht mit negativen Auswirkungen auf die Kaltluft im Bereich von Erbach zu rechnen.

Die ergänzende Stellungnahme zu den Einflüssen des geplanten Wohngebietes auf die Kaltluft liegt als Bericht Nr. M151852/02 vom 30.01.2020 vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Das geplante Neubaugebiet liegt an einem nach nordwestlich absteigendem Hanggelände, dessen tieferer Untergrund von Böden der Unteren Süßwassermolasse aufgebaut ist (Schluff, Sand, Mergel, Mergelstein). Im Holozän wurden, bedingt durch Erosionsprozesse, feinkörnige Verwitterungsböden (Verwitterungsdecke) über den Molasseböden sedimentiert.

Die Tragfähigkeit der Molasse ist als gut (Schluff, steife Konsistenz) bis sehr gut (Mergel, halbfest) einzustufen.

Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach bis sehr schwach wasserdurchlässige Böden an. Nach anhaltenden Niederschlägen muss mit Schichtwasser in der Verwitterungsdecke und der Molasse gerechnet werden. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist mit anstauendem Sickerwasser bzw. Schichtwasser zu rechnen.

Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral durchführbar.

Es wird auf das Geotechnische Gutachten – Neubaugebiet Schellenberg in Erbach des Ingenieurbüros fm geotechnik vom 02.09.2013 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes. Das Gutachten kann Einzelgutachten für die jeweiligen Bebauungen nicht ersetzen, die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Beherrschend für das Stadtbild Erbachs ist der östlich des Plangebiets gelegene Schlossberg mit Schloss und Kirche. *Es bestehen denkmalpflegerische Restriktionen aufgrund dessen umliegende für Bebauungen in Frage kommende Flächen nicht bebaut werden können. Daraus resultierend bestehen für die Flächen Flst.Nr. 1745/1 sowie deren Flächen östlich daran anschließend „Planungsverbote“, da sonst das Kulturdenkmal-Ensemble des Schlossberges „verstellt“ werden würde.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber der damaligen Abgrenzung von 2013 im südlichen Teilbereich zurückgenommen, so dass der Schlossberg sowie der Totenweg landschaftlich nicht beeinträchtigt werden. Hierzu erfolgte am 09.07.2013 ein Abstimmungstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege in dem ein Kompromiss zu einer möglichen Baugebietsabgrenzung abgestimmt wurde.

Hinsichtlich der Nähe zu diesem ortsbildprägenden Kulturdenkmal-Ensembles wurde durch Visualisierungen eine mögliche kulturdenkmalpflegerische Beeinträchtigung des Ensembles durch eine Hangbebauung geprüft. In der jetzigen Geltungsbereichsgrenze und somit durch das Abrücken vom Totenweg bleibt das Kulturdenkmal-Ensemble visuell, landschaftlich weiterhin freigestellt. Zusätzlich sichert eine geringe GRZ-Festsetzung eine lockere und durchgrünte, *offene* Hangbebauung. *Das ortsbildprägende Schloss-Ensemble wird nicht beeinträchtigt.*

Festsetzungen zur Dachlandschaft (Dachform, Dachneigung, Photovoltaik-Anlagen) führen die Ortsbildtypische Dachlandschaft harmonisch weiter, so dass sich das neue Baugebiet harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

8 Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Baulanderschließungsgesellschaft mbH Erbach in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsfläche in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten in Bezug auf eine bauliche Strukturierung dargestellt und bewertet und dem Stadtrat und der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept vom 12.04.2018, welches im Gemeinderat am 23.04.2018 als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen wurde. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die Ortslage ein. In einem bedarfsgerechten Umfang wird die städtebauliche Struktur in Randlage des Ortes weitergeführt; gleichzeitig werden die bestehenden Baugebiete „Westlicher Ortsrand, 1.BA“ weiter und die Bebauung auf dem Schlossberg zusammengeführt.

Entsprechend der Ortscharakteristik und umliegenden Bebauung sieht der Entwurf eine überwiegende Einfamilienhausbebauung vor und knüpft an den Bestand an. Entlang der Zufahrtsstraße ins neue Wohngebiet sind 2 Bauplätze für Doppelhäuser vorgesehen; im nördlichen Bereich entlang einer zweiten Zufahrtsstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt an die Landesstraße anschließen soll, ist ein Reihenhaus mit ca. 4 WE vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass eine in Fortführung der bestehenden Baugebiete, lockere Bebauung in Ortsrandlage entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am nördlich angrenzenden Baugebiet „Westlicher Ortsrand, 1.BA“. Es sind, wie im Nachbarbaugebiet bis zu 1 1/2-geschossige Gebäude mit Satteldach vorgesehen, welche je nach tal- oder bergseitiger Lage unterschiedliche Gebäudehöhen aufweisen, um eine harmonische, höhengestaffelte Hangbebauung zu erhalten. Die Bebauung entspricht somit der typischen Ortslage, fügt sich in das Ortsbild ein und führt dieses maßvoll weiter.

Die im Norden angrenzende bereits bestehende Grünfläche wird für die Entwässerung des geplanten Baugebietes Schellenberg benötigt. Als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand BA1“ wird hierfür der Bebauungsplan in einem gesonderten Verfahren dahingehend geändert, dass innerhalb der Grün- und Spielfläche auch Retentionsflächen (als Regenrückhaltebecken) zulässig sind.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Ringstraße, welche an die Straße Schlossberg angeschlossen ist. Von der Ringstraße aus abzweigend erschließen kurze Stichstraßen rückliegende Einfamilienhäuser. Im Norden ist eine weitere Zufahrt zum Baugebiet vorgesehen. Diese wird in einem späteren Bauabschnitt das Baugebiet an die Landesstraße anbinden. Ebenso sieht der städtebauliche Entwurf zu gegebenen Zeitpunkt eine Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes (2.BA) nach Westen vor. Über zwei Gehwege wird das neue Baugebiet fußläufig an das nördliche Bestandswohngebiet angeschlossen. Im Bereich des Schlossberg werden im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes die Stellplätze des Friedhofes neu geordnet werden. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren.



Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 12.09.2018

9 Entwässerungskonzept

Das Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das häusliche Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation im Wohngebiet Ölmühleacker (Baugebiet Westlicher Ortsrand, 1.BA) eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von den Hofflächen, Dachflächen und Straßen wird in ein offenes Retentionsbecken in der *nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche* eingeleitet und gesammelt. Das Rückhaltebecken wird in Erdbauweise erstellt und begrünt. Das Becken erhält einen Drosselabfluss sowie einen Notüberlauf in den Graben am westlichen Baugebietsrand.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich (vgl. Geotechnisches Gutachten – Neubaugebiet Schellenberg in Erbach des Ingenieurbüros fm geotechnik vom 02.09.2013).

Das Oberflächenwasser, welches bei Regen/ Starkregen aus dem südlich und westlich des Baugebiets gelegenen Außeneinzugsgebiet anfällt, wird über den geplanten Graben in der öffentlichen Grünfläche ÖG2 nach Westen und dann entlang des westlichen Randes des Baugebietes in den bestehenden Wassergraben, welcher in den Erlenbach mündet, eingeleitet. Der geplante Graben westlich des Baugebietes ist nicht im Bebauungsplan enthalten, da der Graben bei einer weiteren Erschließung entfällt.

Derzeit werden Starkregengefahrenkarten für die Stadt Erbach erstellt. Aus ersten Ergebnissen ist absehbar, dass das Plangebiet von Starkregenereignissen betroffen ist. Daher sind zur Vorsorge und Verringerung von Schäden an baulichen Einrichtungen, Gebäuden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen vorzunehmen. Siehe Ziff. 10.11.

Die im Norden angrenzende bereits bestehende öffentliche Grünfläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand BA1“. Der Bestands-Bebauungsplan wird hierfür in einem gesonderten Verfahren dahingehend geändert, dass innerhalb der öffentlichen Grün- und Spielfläche auch Retentionsflächen (als Regenrückhaltebecken) zulässig sind, da diese für die Entwässerung des geplanten Baugebietes Schellenberg benötigt werden.

10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist, das Plangebiet standörtlich im Siedlungsgefüge der Stadt Erbach einen dezentralen Standort darstellt und Schank- und Speisewirtschaften auf den Stadtkern von Erbach konzentriert werden sollen, um hier ein zentrales urbanes Leben sicherzustellen. Des Weiteren werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerem Zielverkehr) vermieden werden sollen.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben werden nur ausnahmsweise zugelassen. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung ortsansässiger handwerklicher und gewerblicher Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1., 3., 4. und 5. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diesen Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbaufläche entgegen.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) werden ausgeschlossen, da zwar eine Werbung für Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig sein soll, nicht aber sogenannte „Fremdwerbeanlagen“, welche für Leistungen außerhalb der Stätte der Leistung werben. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der Sensibilität gegenüber dem Kulturdenkmal-Ensemble/ Totenweg und der Nähe zum Friedhof sowie der Lage zum offenen und einsehbaren Landschaftsraum.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlage, die Höhe der baulichen Anlage und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage der Baufenster eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude und die vorhandene städtebauliche Dichte sowie in Bezug auf den sensiblen Landschaftsraum und der Lage zum Kulturdenkmal-Ensemble Schloss und Kirche.

Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am nördlich angrenzenden tatsächlich gebauten Siedlungsbestand.

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung der GRZ im Baugebiet mit 0,25 bis 0,35, wurde unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an den städtebaulich vorhandenen Rahmenbedingungen zum Einen an der Nähe zum Kulturdenkmal-Ensemble und Totenweg sowie am nördlich angrenzenden (tatsächlichen) Siedlungsbestand im BG Ölmühläcker. Die Lage des neuen Baugebietes bedarf eines städtebaulich sensiblen Umgangs. Denkmalpflegerische, räumliche Restriktionen erfordern hier eine geringere Dichte, als es bei anderen städtebaulichen Gegebenheiten z.B. in den nördlichen Baugebieten (Merzenbeund) der Fall ist, wo u.a. auch mehrgeschossige Gebäude im Umfeld entstehen. Des Weiteren wurde mit der Festsetzung zur Dichte auch auf die bereits vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen. In dem angrenzenden Baugebiet liegen die tatsächlichen GRZs zwischen 0,15 und 0,33. Die zulässige GRZ von 0,4 wurde demnach bei keinem Grundstück voll ausgeschöpft. In Grundstücksgröße und städtebaulicher Ausformulierung ist das neue Baugebiet an die Bestandsbebauung angelehnt, so dass hier die GRZ v.a. aber im Zusammenhang mit den Restriktionen zum Denkmalschutz, reduziert festgesetzt wurden (zum Denkmalaspekt siehe hierzu nähere Ausführungen unter Ziff. 7.6).

Das Maß resultiert demnach aus dem städtebaulichen Ziel in sensibler landschaftlicher Lage sowie der Nähe zum Kulturdenkmal-Ensemble und Totenweg ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt. Zum Zweiten sollen nur in erforderlichem Maße Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden und Erschließungsbeiträge auf das notwendige Maß reduziert werden.

Die GRZ wird im überwiegenden Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. In nord-nordwestlicher Randlage ist sie mit 0,25 festgesetzt. Hier in Plangebietsrandlage zur offenen Landschaft sind größere durchgrünte Grundstücke vorgesehen. Im Zufahrtbereich in das Plangebiet sowie in den Kreuzungsbereichen sind verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser sowie auch kleinere Grundstücke vorgesehen. Hier ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen erlauben eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und sichern zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen sowie die sensible Stadt- und Naturraumlage.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,25 bis 0,35 liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4. Dies resultiert aus dem städtebaulichen Ziel in sensibler landschaftlicher Lage sowie der Nähe zum Kulturdenkmal-Ensemble und Totenweg ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt.

Im WA8 darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,6 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,35 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. die Hanglage durch zu hohe Gebäude bzw. dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln zu stören.

Bei der Festlegung der EFHs wurde jeweils zwischen berg- und talseitigen Grundstücken unterschieden. Der Bezugspunkt zur EFH ist talseitig jeweils die angrenzende Erschließungsstraße und bergseitig jeweils die rückwärtige Geländesituation der Gartenseiten. Die EFHs liegen somit bergseitig höher als die Erschließungsstraße, weil diese sich auf eine mögliche Fußbodenhöhe des 1. OG beziehen. Siehe hierzu Schemaschnitt im Planteil. Dies sichert einheitliche Zugangssituationen sowie Geländemodellierung innerhalb des Plangebietes.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind jeweils talseitig und bergseitig differenziert festgesetzt und orientieren sich dabei an den bestehenden Wohngebieten in der Umgebung und gewährleisten eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbstständigem Gebäude in Anwendung des § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und einer verträglichen Dichte sowie verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl der Stellplätze) zu entwickeln.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung werden hierbei Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt. Im überwiegenden Baugebiet werden explizit mit der Festsetzung „Einzelhaus“ nur Bauformen zugelassen, die der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten bzw. lockeren, durchgrüntem Hangbebauung am landschaftlich prägsamen Schlossberg nachkommen. Einzig entlang der Quartierseinfahrt sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept dichtere Bauformen wie Doppelhäuser sowie auch eine Hausgruppe im nördlichen künftigen zweiten Gebietsausgang vorgesehen.

Die Festsetzung resultiert im Zusammenhang mit dem Maß der Nutzung demnach aus dem städtebaulichen Ziel in sensibler landschaftlicher Lage sowie der Nähe zum Kulturdenkmal-Ensemble und Totenweg ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt. Siehe hierzu auch Begründung Ziff. 7.6 Belange des Denkmalschutzes.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wieder und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

10.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt Freiflächen außerhalb der Baufenster von Nebenanlagen freizuhalten und damit qualitativ hochwertige Freiräume sowie Straßenräume im Quartier zu ermöglichen sowie mit der Reglementierung der Größe den Grad der Versiegelung auf den Grundstücken zu minimieren.

10.6 Stellplätze und Garagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports (Ga) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, um ein qualitativ volles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Vor allem die Vorgartenzonen werden nicht durch hineinragende Stellplatzbauten gestört und werden somit von einer intensiven Überbauung bewusst freigehalten.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen bzw. Stellplätze zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

10.7 Verkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem (Haupterschließung als Ringerschließung mit Gehweg und Parkierungsstreifen sowie Stichstraßen) wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Über die Stichstraßen werden jeweils zwei rückwärtige private Grundstücke erschlossen.

Nördlich wird ein Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das angrenzende Wohngebiet Ölmühlacker festgesetzt und vernetzt das neue Baugebiet mit den bestehenden Erschließungswegen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „LW“ in Form eines landwirtschaftlichen Weges wird als Bestand gesichert, um die Zuwegung zu den weiter westlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es den Verkehr mit seinen Zufahrten im Bereich der Stichstraßen zu ordnen. Über die Stiche sollen nur die jeweiligen zwei rückwärtigen Grundstücke erschlossen werden, um die Erschließung in diesen Bereichen so gering als möglich zu halten und wenig Fläche zu versiegeln.

10.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Es wird eine bestehende Trafostation gesichert.

10.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Pufferung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird in einem Erdbecken (Regenrückhaltebecken) innerhalb der *angrenzenden* öffentlichen Grünfläche vollzogen, welches zusammen mit dem Zu- und Ablauf entsprechend planungsrechtlich gesichert wird. *Siehe auch Ziff. 9 Entwässerungskonzept.*

Diese Ausweisung dient auch dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Boden und Wasser.

10.10 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung/ Randeingrünung des Plangebietes sowie gleichzeitig der Ableitung des Oberflächenwassers des Baugebietes.

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 *wird im Zusammenhang der nördlich angrenzenden bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche (Festsetzung im BP „Westlicher Ortsrand, BA1“)* als solche festgesetzt zusätzlich sind Anlagen der Niederschlagswasserableitung und –sammlung zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ÖG2 dient der randlichen Eingrünung des Baugebietes vor den „Kulissen des Schlossbergs mit seinem Schloss und der Kirche. Zusätzlich dienen die südlichen sowie nördlichen Flächen auch zur Ableitung des unbelasteten Regenwassers aus dem Baugebiet sowie umliegender Teilflächen außerhalb.

10.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

Das wild abfließende Oberflächenwasser von den Außengebieten wird über einen geplanten Graben am südlichen sowie westlichen Rand des Baugebietes vorbei- und über einen bestehenden Graben im Norden in den Erlenbach eingeleitet.

Derzeit werden Starkregengefahrenkarten für die Stadt Erbach erstellt. Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Aus ersten Ergebnissen ist absehbar, dass das Plangebiet von Starkregener-

eignissen betroffen ist. Daher sind innerhalb des gesamten Plangebietes zur Vorsorge und Verringerung von Schäden an baulichen Einrichtungen, Gebäuden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen vorzunehmen.

10.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelpflanzgebot Straßenbäume

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und –geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und –größen.

10.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen für das Sammeln und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse- versickerungsfähigen Untergrundverhältnisse- nicht direkt auf den Grundstücken rückgehalten und versickert werden. Daher ist eine Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers an die geplante Regenwasserableitung angeschlossen. Diese führt zu einer Retentionsfläche in der nördlichen öffentlichen Grünfläche, wird dort zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Gräben geleitet. Die Festsetzung dient der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

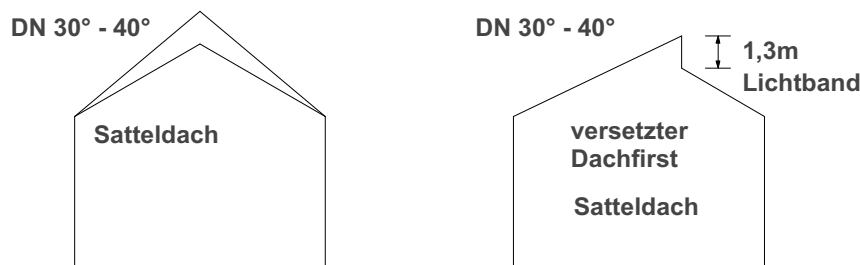
11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Dach- und Fassadengestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Satteldächer und einer Dachneigung von 30°- 40° zu errichten sind. *Versetzte Satteldächer sind zulässig.*

Das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern wird somit erhalten und weitergeführt. Ebenso wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird und somit eine weitestgehende Einheitlichkeit gerade auch in Bezug auf die Fernwirkung des Hanges und der Blickbeziehung zum Schlossberg mit Schloss und Kirche erreicht wird.



Skizze zur Dachform und Dachneigung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende Dachsteine ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung und Fassadenbekleidung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien – Solaranlagen

Das Gebiet soll ökologisch nachhaltig entwickelt werden, daher ist die Nutzung von regenerativen Energien erwünscht und notwendig. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Solaranlagen sind daher in ihrer Neigung der Dachfläche auszuführen und dürfen nicht über den First hinaus ragen. Somit wird eine für den Ort typische ruhige Dachlandschaft und Maßstäblichkeit auch gegenüber dem historischen Ensemble des Schlossbergs gewahrt.

11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Flächen sowie Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Popu-

lationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

11.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrem Material, der Höhe sowie dem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen reglementiert.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) gegenüber öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen dient der Durchgrünung der Straßenräume, vor allem auch in den Bereichen, wo keine Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen sind.

11.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

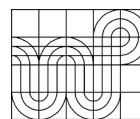
11.5 Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird gemäß der VwV Stellplätze auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit für die 1. Wohnung erhöht sowie für die 2. Wohnung bei einer Wohnungsgröße von mehr als 80 qm. Aufgrund der randlichen Lage des Plangebietes wird dieser Bedarf entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die privaten Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können, da im öffentlichen Raum dafür keine Flächen zu Verfügung gestellt werden können.

12 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in ha	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/ Geltungsbereich	4,17	100
Flächen Allgemeines Wohngebiet	3,23	77
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	0,71	17
öffentliche Grünfläche	0,23	6

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser