

# GEMEINDE EBERDINGEN

## Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.03.2022

**Verfahrensvermerke**

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	24.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	30.10.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom Bis	18.05.2020 03.07.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	18.05.2020 03.07.2020
Aufstellungsbeschluss (Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß der am 23.06.2021 in Kraft getretenen BauGB-Novelle)	gem. § 2 (1) BauGB	am	22.07.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentl. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	30.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	gem. § 3 (2) BauGB	am	14.10.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	22.10.2021 26.11.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	22.10.2021 26.11.2021
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 24.03.2022	gem. § 10 (1) BauGB	am	24.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	31.03.2022

## Satzung

### über den Bebauungsplan "Hinter dem Zaun IV" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Eberdingen hat am 24.03.2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 24.03.2022 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

<b>A</b> Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom <b>24.03.2022</b>
<b>B</b> Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom <b>24.03.2022</b>
<b>C</b> Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom <b>24.03.2022</b>

##### Anlagen

<b>D</b> Hinweise	in der Fassung vom <b>24.03.2022</b>
<b>E</b> Begründung	in der Fassung vom <b>24.03.2022</b>

##### Weitere gesonderte Anlagen

Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	in der Fassung vom <b>02.04.2020</b>
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom <b>24.08.2020</b>
Avifaunistische Untersuchung	in der Fassung vom <b>23.07.2020</b>

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

##### Ausfertigungsvermerk

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

Eberdingen, den

.....  
Peter Schäfer  
Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2022.

## Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

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

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

#### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen

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

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

Die **GRZ** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Trauf-, Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Zufahrt. Bei mehreren Zufahrten (z.B. bei Eckgrundstücken) gilt der höhere Wert.

**Die Traufhöhe** gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässigen Traufhöhen **TH** sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Hierbei gilt die TH 1 nur für Gebäude mit Sattel- oder versetzten Pultdächern und die TH 2 nur für Gebäude

mit Walm- oder Zeltdächern. Mit Dachaufbauten und Quergiebeln darf die TH überschritten werden.

**Die Wandhöhe** gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe **WH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Die Firsthöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Doppel- und Reihenhäuser** sind mit der maximal zulässigen Traufhöhe zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte bzw. bei den Reihenhäusern derselben Hausgruppe gesichert ist.

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

Je nach Festsetzung im zeichnerischen Teil gilt in den unterschiedlichen Teilbereichen die offene oder die abweichende Bauweise.

**In der abweichenden Bauweise** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15,00 m, Doppelhäuser bis 7,50 m pro Doppelhaushälfte und Reihenhäuser bis 7,50 m pro Reihnhaus einer Hausgruppe zulässig sind.

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

**Die Errichtung von Reihenhäusern** ist dann zulässig, wenn der Grenzsanbau der äußeren Reihenhäusern einer Hausgruppe gesichert ist.

**Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

**Mit untergeordneten Bauteilen** bis 5,00 m Länge (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 2,00 m überschritten werden.

### 4 **Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

**Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen / Carports und Tiefgaragen** ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen zulässig.

**Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Flächen auf eine Nebenanlage je Baugrundstück mit maximal 12 cbm Bruttorauminhalt begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Nebenanlagen mindestens 1,5 m Abstand zu halten. Auf Flächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen – außer Einfriedungen – unzulässig.

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

#### **Teilbereich A**

Einzelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten

Doppelhaushälften: maximal 1 Wohneinheit

Reihenhäuser einer Hausgruppe: maximal 1 Wohneinheit

**Teilbereich B**

Einzelhäuser:	maximal 2 Wohneinheiten
Doppelhaushälften:	maximal 1 Wohneinheit

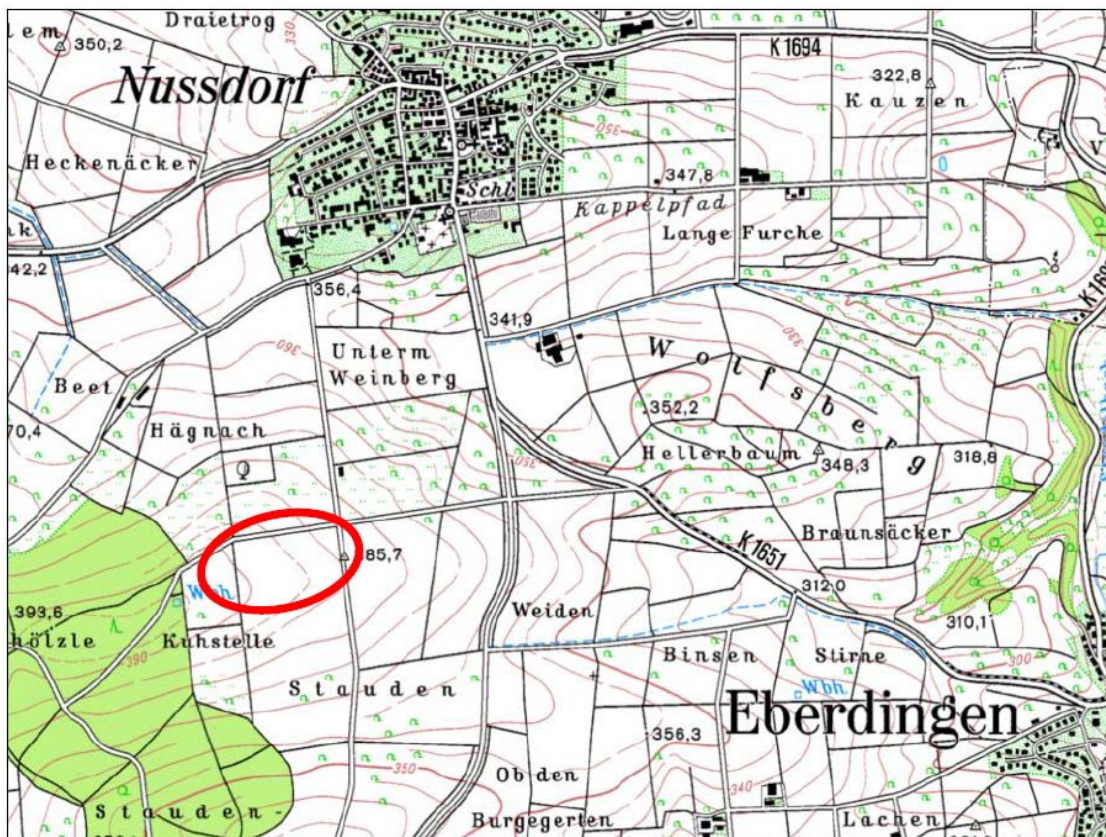
**6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe zulässig.

**7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)****Anlage einer Buntbrache**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte der Feldlerche wird eine Buntbrache angelegt. Die Mindestmaße betragen 10x100m.

Die Anlage der Buntbrache erfolgt an der Nordseite auf dem Flurstück 1229/1 (Gemarkung Nussdorf), welches sich dauerhaft in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Eberdingen befindet. Die Buntbrache besitzt eine Breite von 10 m und wird aus Gründen der Bewirtschaftung über die ganze Flurstücklänge von 280 m angelegt.



Verortung der Buntbrache (Grundlage: Top Karten 25, LGL B-W 2012); Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ (Prof. Schmid | Treiber | Partner)

### **Anlage von Gebüsch- und Saumstrukturen**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte des Bluthänflings wird ein Gebüsch mit vorgelagerten, staudenreichen Saumstrukturen angelegt.

Die Anlage der Gebüsch- und Saumstrukturen erfolgt auf Flst. 7088, 7089 und 7131/1 entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil innerhalb des Geltungsbereichs noch im ersten Jahr nach der Rodung der bestehenden Obstplantage.

Insgesamt werden 5 Einzelgebüsche mit einer Länge von je 16 m und einer Breite von je 5 m gepflanzt. Auf der restlichen Fläche des Flurstücks wird ein staudenreicher Saum mithilfe gebietsheimischen (Autochthones) Saatguts angesät.

Im Bereich der Gebüschstrukturen sind 50 Sträucher je Block mit 1x1 m Abstand in 3er bis 4er Gruppen mit Verbisschutz anzupflanzen. Vorzusehen sind je Block:

- 4 Stk. *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel (vkg5, VStr Ob 4 Tr 60-100)
- 6 Stk. *Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel (vkg5, IStr Ob 2 Tr 70-90)
- 6 Stk. *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster (vkg5, VStr Ob 6 Tr 60-100)
- 6 Stk. *Prunus spinosa* Schlehe (vkg5, IStr Ob 2 Tr 70-90)
- 4 Stk. *Rosa canina* Echte Hunds-Rose (vkg5, IStr Ob 2 Tr 70-90)
- 4 Stk. *Rosa rubiginosa* Wein-Rose (vkg5, VStr Ob 3 Tr 60-100)
- 4 Stk. *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder (vkg5, IStr Ob 2 Tr 70-90)
- 6 Stk. *Sambucus racemosa* Trauben-Holunder (vkg5, VStr Ob 3 Tr 60-100)
- 4 Stk. *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball (vkg5, VStr Ob 4 Tr 60-100)
- 6 Stk. *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball (vkg5, IStr Ob 2 Tr 70-90)

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Des Weiteren sind diesbezüglich die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen unter „Teil D – Hinweise“ Ziffer 5 zu beachten.

### **Einfriedungen und Sichtschutzanlagen**

Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können.

### **Begrünung von Dachflächen**

Flachdächer von Garagen/Carports und Gebäuden bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 – 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat gemäß LAGA-Z0 verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft extensiv mit einer Auswahl aus folgenden Arten zu begrünen, um ihre Funktion zu gewährleisten: Schneepolster (*Sedum album*), Dachwurz (*Sempervivium tectorum*), Kalk-Blaugras (*Sesleria albicans*), Perlgras (*Melica ciliata*), Hornkraut (*Cerastium tomentosum* var. *columnae*), Tripmadam (*Sedum reflexum*), Pechnelke (*Lychnis viscaria* ‚Feuer‘), Frühlingsfingerkraut (*Potentilla neumanniana*), Thymian (*Thymus serpyllum* / *Thymus spec.*). Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind.

30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufweisen.

### **Dacheindeckungen**

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

## **8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)**

### **8.1 Gestaltung der Gärten / Durchgrünung des Wohngebiets**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; Stellplätze und Nebenanlagen sind hier unzulässig.

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Obsthochstamm und 8 Heckenpflanzen zu pflanzen (Auswahl aus Artenliste Ziff. 8.2.2, Stammumfang Obstbaum mind. 18 bis 20 cm, Pflanzqualität Heckenpflanzen mind. 3x verpflanzt, m.B.). In den Grundstücken mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Sträucher in dieser Fläche zu pflanzen, die Baumstandorte sind frei wählbar. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **8.2 Artenlisten zur Grundstücksbegrünung**

#### **8.2.1 Sträucher**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)\*, Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)\*\*, Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*, Schlehe (*Prunus spinosa*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)\*, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)\*, Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)\*\* und Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)\*\*.

\* Giftige Sträucher

\*\* Geringfügig giftige Sträucher

#### **8.2.2 Bäume**

Feldahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*).

Für eine Auswahl geeigneter Obstsorten wird auf die Broschüre „Obstsorten für Streuobstwiese und Hausgarten“ der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Ludwigsburg verwiesen.



## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), das durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dachform und Dachneigung

**Dachdeckungen** sind in matten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dachdeckungen aus Metall sind nur auf Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) zulässig.

**Für Doppel- und Reihenhäuser** sind Satteldächer mit einheitlicher Ausrichtung und einer Dachneigung von 30° zulässig. Andere Dachformen und Dachneigungen sind dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften oder für alle Reihenhäuser derselben Hausgruppe gesichert wird.

**Für Nebenanlagen, Dachaufbauten, Garagen / Carports und Tiefgaragen** sind auch von den Festsetzungen abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Anbau von Garagen an das Hauptgebäude kann die Neigung des Hauptdachs für das Garagendach übernommen werden (Abschleppung).

**Extensive Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen, Garagen / Carports und Tiefgaragen** sind nach Ziff. 7 Teil B durchzuführen.

#### 2 Dachaufbauten und Quergiebel

**Dachaufbauten und Quergiebel** sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

**Die Länge von Dachaufbauten und Quergiebeln** darf insgesamt maximal die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

**Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten/Quergiebel** sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

**Die Oberkante von Dachaufbauten / Quergiebeln** muss, gemessen entlang der Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

#### 3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

##### Teilbereich A und B:

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

##### Teilbereich C:

Bei Wohnungen mit zwei Zimmern ist mind. 1 nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen. Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind mind. 1,5 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen.

#### **4 Gestaltung unbebauter Flächen**

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steinschüttungen (Steingärten) zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

#### **5 Werbeanlagen und Fassadenfarben**

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

**Signalfarben** sind als Fassadenfarben unzulässig.

#### **6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur sockellos zulässig und dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 15 cm hinter die Grundstücksgrenze zurück zu versetzen und dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Die Begrenzung auf 1,00 m Höhe gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen. Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Lebende und hintergrünte Einfriedungen sind mit einheimischen Heckensträuchern gem. Pflanzliste B 8.2 zu gestalten.

#### **7 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **8 Umgang mit Niederschlagswasser**

Von den Grundstückseigentümern ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> vorzusehen, z.B. durch eine Retentionszisterne. Dabei ist dieses Regenwasser in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln. Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien inkl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des einzureichenden Baugesuchs.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen und muss durch den Bauherren finanziert werden.

### 2 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich. Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Beachtung von §2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Baumaßnahmen ab 0,5 ha Flächengröße (auch Erschließungsmaßnahmen inklusive Entwässerungseinrichtungen und BE-Flächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden.

Weiter wird auf §3 (3) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verwiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen, möglichst vor Ort verwertet werden.

### 3 **Anlage von Zisternen**

Anfallendes und kanalisiertes Niederschlagswasser muss vor Einleitung in die Mischwasserkanalisation auf den Privatgrundstücken in 2-Kammer-Zisternen zurückgehalten und kann dort als Gieß- und Brauchwasser genutzt werden (gemäß Teil E Ziff. 12.8).

#### **4 Schutzmaßnahmen für Bestandsbäume**

Zum Schutz der Gehölze sind die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

#### **5 Artenschutz**

##### **Gehölzrodungen, Schöpferschnitte und Mäharbeiten**

Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung von Vogelarten und Fledermäusen zu vermeiden, sind die Rodungsarbeiten auf den Herbst/Winter (1. November bis 28. Februar) zu beschränken.

Schröpfungsschnitte sind in vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei Bedarf darf jährlich wechselnd ein Teil der Fläche in der 2. Augusthälfte gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen und kann z.B. als Pferdefutter verwendet werden.

##### **Umgang mit heimischen und standortgerechten Saatgut**

Auf eine fachgerechte Herstellung mit heimischem und standortgerechtem Saatgut (Herkunftsgebiet 5.1 - "Süd-deutsches Hügel- und Bergland") ist zu achten. Auf einen Gräseranteil ist weitgehend zu verzichten. Die Wuchshöhe der Kräuter und Stauden sollte nicht höher als 30 - 40 cm betragen. Weiterhin darf der Pflanzenbestand nicht zu dicht sein.

##### **Maßnahmenmonitoring**

Der Erfolg der Maßnahmen für die Feldlerche und den Bluthänfling ist über ein 5 Jahre andauerndes Monitoring zu dokumentieren. Die untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu involvieren. Ggf. sind Nachbesserungen erforderlich.

##### **Schutz der Vögel vor Vogelschlag an Glasflächen**

Großformatige Fensterflächen und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind gegen Vogelschlag zu sichern. Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Ausbildung der Fassade ist so zu wählen, dass eine planebene Ausführung der Fassadenfläche vermieden wird. Die Umsetzung des Schutzes vor Vogelschlag ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei ist insbesondere das Merkblatt für die Vogelschutzpraxis der Schweizerischen Vogelwarte aus dem Jahr 2016 zu beachten (Autor: Hans Schmid | Revision 2016 | Schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz).

##### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze) sollten energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet werden. Vegetation und Gewässer sollten nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Stellplätze. Empfehlenswert sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Die Lichtpunkthöhen sollten grundsätzlich niedrig gehalten werden. Empfehlenswert sind nur Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin). Anstrahlungen (Effektbeleuch-

tung) ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sollten vermieden werden. Die Leuchtdichte von Anstrahlungen sollten 2 cd/m<sup>2</sup> nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).

## **6 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen vorzusehen.

## **7 Städtebauliche Kriminalprävention**

In Bezug auf die technische Sicherung der Gebäude und um präventiv Wohnungseinbrüchen entgegenzuwirken, ist es effektiv, billiger und sinnvoll, wenn Sicherungstechniken von Anfang an in der Planung berücksichtigt werden.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ in Nussdorf ist im Jahr 2017 rechtskräftig geworden. Trotzdem hält die Nachfrage nach Bauplätzen in Nussdorf ungebrochen an. Weil die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Ortsteilen den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht und um der großen Nachfrage in Zeiten der Wohnungsnot begegnen zu können, soll neuer Wohnraum im direkt anschließenden Wohnbaugebiet „Hinter dem Zaun IV“ geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dafür die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun IV“ erforderlich.

### 2 Lage im Raum / örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nussdorf. Nördlich grenzt das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ an. Westlich schließt die bestehende Wohnbebauung an der Höhenstraße an. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche des Plangebiets wird aktuell landwirtschaftlich als Obstplantage genutzt und fällt leicht nach Osten hin ab.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,95 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 9560/1, 7077, 7078, 7079, 7080, 7081, 7081/1, 7081/2, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088 und 7089 vollständig sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 7131/1.

### 4 Konzeption

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll die bauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand, die durch das Baugebiet „Hinter dem Zaun III“ begonnen wurde, fortgeführt werden. Das Plangebiet wird durch eine Ringerschließung, die an die bestehende Höhenstraße angebunden wird, erschlossen. Durch Fußwegeverbindungen wird der Anschluss an das bestehende Baugebiet im Norden und den umgebenden Landschaftsraum im Süden gesichert. Im Westen sowie im Osten sind jeweils 12 öffentliche Stellplätze geplant, um auch ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher zu schaffen.

Die bauliche Struktur orientiert sich an der umgebenden Bebauung. In den Randbereichen, hin zur Landschaft, sind Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen vorgesehen. Dabei wurde ein entsprechender Spritzschutzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen beachtet. Angrenzend an die bestehende Bebauung und im Zentrum des Plangebiets wird die Baustruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern etwas dichter. Insgesamt sollen 28 Grundstücke entstehen, von denen 18 für eine Einzelhaus-, 6 für eine Doppelhaus-, 3 für eine Reihenhäuser- und 1 Grundstück für Mehrfamilienhausbebauungen vorgesehen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 446 qm. Die Entwicklung des Teilbereichs C soll mit dem Schwerpunkt Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau im Nachgang über einen städtebaulichen Wettbewerb erfolgen. Um hierbei einen größeren Gestaltungsfreiraum zu ermöglichen, wird im Teilbereich C ein großzügigeres Baufenster festgesetzt.

Um den erfahrungsgemäß erhöhten Bedarf an privaten Stellplätzen zu berücksichtigen, sind im städtebaulichen Entwurf pro Grundstück in den Teilbereichen A und B 2,0 und im Teilbereich C 1,5 nicht gefangene Stellplätze vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser im Teilbereich C ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

## **5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

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

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

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Überbaubare Grundfläche ca. 6.700 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

## **6 Wohnbauflächenbedarf**

Die Gemeinde Eberdingen, als Teil der Metropolregion Stuttgart, weist aktuell einen hohen Siedlungsdruck auf. Dies ist zum einen auf die wirtschaftliche Attraktivität der Region und daraus resultierende Zuzüge zurückzuführen. Zum anderen möchte die Eberdinger Bevölkerung weiterhin in der Gemeinde verbleiben. Angesichts der konstant steigenden Grundstücks-, Immobilien-, und Mietpreise ist eine weitere Bevölkerungsverlagerung ins Umland der Landeshauptstadt zu erwarten.

Der hohe und stets wachsende Bedarf an Wohnungen und Baugrundstücken wird unter anderem durch die Baubewerberliste der Gemeinde deutlich. Dort sind über 200 Personen gelistet, die sich für ein Grundstück in der Gemeinde Eberdingen interessieren. Von den Interessenten wohnen bereits 64 in der Gemeinde Eberdingen, was den hohen Bedarf der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Potenziale im Siedlungsbestand wie gemeindeeigene Grundstücke, Baulücken, mögliche Nachverdichtungs-, oder Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat sorgfältig überprüft, ob Baulandreserven vorhanden sind. Die aufgefundenen bebaubaren Flächen stehen allesamt in Privateigentum, sodass eine Aktivierung bzw. Bebauung der Flächen nicht in der Hand der Gemeinde liegt. Eine Bebauung ist in überschaubarer Zeit auch nicht zu erwarten, da es sich in der Regel um sogenannte Einzelgrundstücke handelt, die bewusst für eine deutlich spätere Bebauung durch Nachkömmlinge vorgehalten werden.

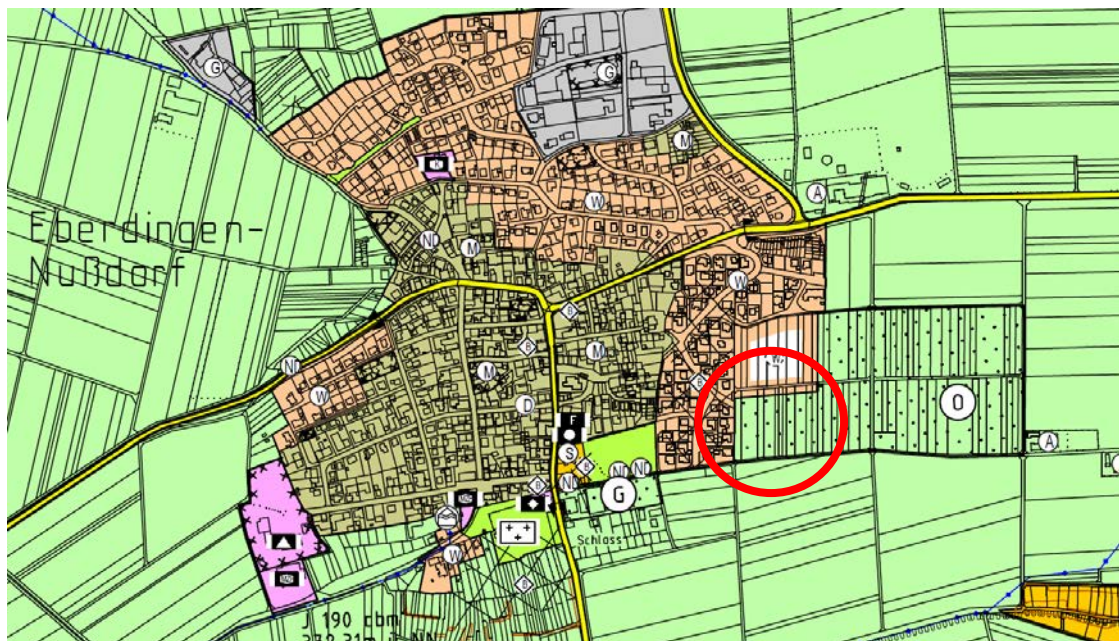
Auch der Flächennutzungsplan beinhaltet keine weiteren Reserven, die anstelle der überplanten Neubaufäche zur Verfügung gestellt werden könnten. Die „letzte“ im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche war das Gebiet „Hinter dem Zaun III“ in Nußdorf. Der Bebauungsplan wurde 2017 zur Satzung beschlossen.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

den Bebauungsplan Seitenstraße, der eine Flächengröße von rund 2,4 ha vorsah, wurde inzwischen aufgehoben. Die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen Ortsteilen ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen. Im Hinblick auf die beschriebene anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, soll eine Wohnbauflächenentwicklung dementsprechend in den verschiedenen Ortsteilen ermöglicht werden.

Darüber hinaus unterscheiden sich die Ausrichtungen der Baugebiete. So ist die Ausrichtung des Baugebiets „Hinter dem Zaun IV“ mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhausbebauungen sowie voraussichtlich einzelner Mehrfamilienhäuser wesentlich anders, wie das Baugebiet „Beteläcker – Erweiterung“, bei dem hauptsächlich mit Mehrfamilienhäusern und 50+Wohnanlage geplant wird.

## 7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim als Fläche für Sonderkultur Obstanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit seinem Allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



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

## 8 Naturschutzfachliche Belange

### 8.1 Artenschutz

Zur Klärung des Artenschutzes wurde eine Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Das Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner aus Leonberg wurde mit der Erstellung der Untersuchung beauftragt. Diese ist dem Bebauungsplan als separater Bestandteil beigelegt. Auf die eine Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird verwiesen. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendes Ergebnis:

*Im Rahmen der Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für den Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ wurde eine Übersichtsbegehung zur Ermittlung der Habitatpotentiale für europarechtlich besonders und streng geschützte Arten durchgeführt.*



*Ziel war die Ermittlung vorhandener Habitatpotentiale und daraus resultierender möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch das Vorhaben. Zudem wurde der weiterführende Untersuchungsbedarf ermittelt und eine Einschätzung gegeben, ob Maßnahmen zur Vermeidung und / oder Kompensation erforderlich sind.*

*Die vorhandenen Gehölzstrukturen weisen eine Eignung als Brutstätte für Europäische Vogelarten (störungstolerante Zweig- und Freibrüter) auf, die durch das Vorhaben zerstört werden können. Durch die geplante Bebauung können ebenfalls Beeinträchtigungen von nahegelegenen Brutrevieren von Offenlandbrütern durch Kulissenwirkung nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Rodungsarbeiten können sowohl Vögel als auch Fledermäuse verletzt werden. Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen die folgenden Maßnahmen erforderlich:*

Vögel:

- *Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von immobilen Individuen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel.*
- *Erfassung des Artenspektrums und von Brutrevieren im Vorhabenbereich und nach Süden daran angrenzend (Offenlandbrüter) durch eine Brutvogelkartierung.*
- *Ggf. notwendige und geeignete funktionserhaltende Maßnahmen basierend auf dem tatsächlichen Vorkommen von geschützten Arten.*

Fledermäuse:

- *Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von schlafenden Individuen auf den Zeitraum außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse.*

*Ein Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten (Amphibien, Reptilien, sonstige Säugetiere, Insekten) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die Habitatstrukturen keine Eignung als Lebensstätte für diese Arten aufweisen. Für diese Arten / Artengruppen besteht kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential und keine weitere Untersuchungsrelevanz.*

*Die Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen und Vorgehensweise nicht mit Verbotverletzungen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.*

*Da die vorhergegangene Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass für die Artengruppe Vögel vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden müssen, wurde im Anschluss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendes Ergebnis:*

*Basierend auf den Empfehlungen der Habitatpotentialanalyse wurden avifaunistische Untersuchungen durchgeführt. Durch das Vorkommen von ungefährdeten und gefährdeten Vogelarten im Vorhabenbereich und daran angrenzend, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden.*

*Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind für die Artengruppe der Vögel die folgenden Maßnahmen erforderlich:*

- *Begrenzung des Rodungszeitraumes auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel auf den Zeitraum von November bis Ende Februar zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Individuen.*
- *Anlage einer Buntbrache (mind. 10 m breit und 100 m lang) als Lebensstätte für die Feldlerche.*
- *Entwicklung eines Gebüschs (mind. 50 m Länge) mit vorgelagertem, staudenreichem Saum (ca. 5 m Breite) aus heimischen Arten als Lebensstätte für den Bluthänfling.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen wird das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht erheblich erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störung nicht erheblich verschlechtert und die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.*

*Ein Eintreten von Verbotverletzungen nach § 44 (1) i.V.m. §44 (5) BNatSchG kann durch die genannten Maßnahmen aus fachlicher Sicht vermieden werden.*

## **9 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch eine Ringerschließung, die an die bestehende Höhenstraße angebunden wird, erschlossen.

Die Planstraße ist mit einem Querschnitt von 6,00 m geplant. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,70 m und wird beidseitig von einem 15 cm breiten Randstein begrenzt. Aufgrund der Nutzung der Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist ein Parken auf der Fahrbahn nicht zulässig, sondern nur auf den ausgewiesenen, öffentlichen Stellplätzen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischsystem gemäß Ziff. 12.8 zuzuführen.

## **11 Erfordernisse des Klimaschutzes**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude überwiegend mit Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden. Trotz kleineren Abweichungen ist dennoch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien möglich (die technischen Anlagen haben heute einen hohen Ausnutzungsgrad, bei der die Himmelsrichtung eine weitaus geringere Rolle spielt als früher).

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück soll den Eigentümer/innen vorbehalten bleiben; insofern werden z.B. Firstrichtungen nicht festgesetzt. Die großzügigen Baufenster ermöglichen die Anordnung kompakter Bauformen, setzen sie jedoch nicht zwingend fest. Auch hier soll die Entscheidung der Eigentümer/innen maßgebend sein.

Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist - in Abhängigkeit vom privaten Engagement der Eigentümer/innen - auf vielfältige Art und Weise möglich. Eine zentrale Energieversorgung und der damit verbundene Anschluss- und Benutzungszwang wird in Abwägung mit

alternativen, grundstücksbezogenen Optionen (Luft-Wärmetauscher, Erdwärmennutzung) und mit Blick auf das mittlerweile bereits sehr hohe Niveau gesetzlicher Forderungen (Energieeinsparverordnung) nicht für angemessen erachtet.

## **12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggf. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Zugelassen sind dagegen neben nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für soziale Zwecke, damit die Möglichkeit der Unterbringung einer sozialen Einrichtung offen gehalten werden kann.

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

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke.

### **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), den Bezugspunkt (BZP) sowie durch maximal zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhe (TH / WH / FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Nutzungsart, der Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil in sechs Bauflächen unterteilt. Dabei dient zur Ermittlung der Trauf-, Wand und Firsthöhen der Bezugspunkt, welcher an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Zufahrt gemessen wird. Bei mehreren Zufahrten (z.B. bei Eckgrundstücken) gilt der höhere Wert.

Über die Höhenfestsetzungen wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die im Gebiet zulässigen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss mit einem hohen Kniestock

im Dachgeschoss, oder je nach vertikaler Einteilung 1 Vollgeschoss im EG auf einem höheren Gebäudesockel bzw. 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit niedrigerem Kniestock. Mit Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäusern) und Quergiebeln darf die TH überschritten werden. Die Festsetzungen sorgen auch dafür, dass die talseitigen Gebäudewände nicht zu hoch in Erscheinung treten. Doppel- und Reihenhäuser sind mit einer Traufhöhe von 4,50 m zulässig. Unterschreitungen sind aus Gründen der Rechtssicherheit und zugunsten des Siedlungsbilds nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe bei beiden Doppelhaushälften oder bei allen Reihenhäusern einer Hausgruppe gesichert sind.

Die im Gebiet zulässigen Wandhöhen gelten nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Dabei ermöglichen die zulässigen Wandhöhen unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie in den Teilbereichen A und B eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (max. WH = 6,50 m) und im Teilbereich C 3 Vollgeschosse (max. WH = 9,00 m).

### 12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Flexibilisierung der Bauoptionen und der Grundstückszuschnitte werden über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt. In der offenen Bauweise, welche im zentralen Teilbereich C gilt, sind dadurch Baukörper bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Da eine Bebauung mit so großen Gebäuden in den Randbereichen weder dem geplanten Gebietstypus noch der umgebenden Bestandsbebauung entspricht, wird in den Teilbereichen A und B die abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15,00 m, Doppelhäuser bis 7,50 m pro Doppelhaushälfte und Reihenhäuser bis 7,50 m pro Reihnhaus einer Hausgruppe zulässig sind.

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

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

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Länge von 5,00 m (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) bis 2,00 m überschritten werden.

### 12.4 Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports und Tiefgaragen zulässig. Dies dient der Sicherung einer angemessenen Gebietsdurchgrünung, dem Erscheinungsbild der Siedlung sowie der Verkehrssicherheit und ist angesichts der großzügigen Baufenster angemessen. Um eine Flexibilisierung der Bauoption im zentralen Bereich des Gebiets zu ermöglichen, wird eine großzügige und zusammenhängende Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen auf eine Nebenanlage je Baugrundstück mit maximal 12 cbm Bruttorauminhalt begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Nebenanlagen mindestens 1,5 m Abstand zu halten. Auf Flächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen – außer Einfriedungen – unzulässig.

### **12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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

### **12.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe.

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

Die Festsetzungen zum Artenschutz tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern den umweltrechtlichen Ausgleich sowie die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

Durch die Vorgabe einer Dachbegrünung für Flachdächer, sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden und zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Ausweisung privater Grünflächen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gemindert und die Möglichkeit der Niederschlagswasserretention des Gebiets erhöht. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und trägt zur angemessenen Durchgrünung des Gebiets bei.

Zur Schaffung von innerörtlichen Grünflächen und zur Minderung der Auswirkungen der versiegelten Grundstücksflächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Anlieferungsflächen und Terrassen als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Grundwasserschonung sind Dachdeckungen und andere wasserführende Bauteile aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbildes auf ein für notwendig erachtetes Maß, lassen aber für die individuelle Realisierbarkeit von Bauvorhaben ausreichend Spielraum.

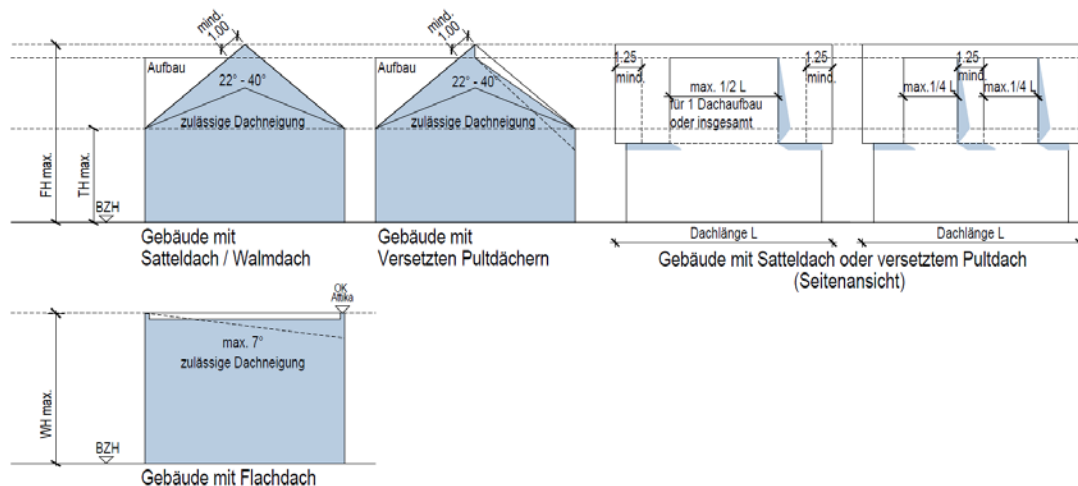
Für Doppel- und Reihenhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  festgesetzt. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert wird. Es ist zu beachten, dass die Wahl der Dachform Auswirkungen auf das Maß der Nutzung hat.

Für Nebenanlagen, Dachaufbauten, Garagen / Carports und Tiefgaragen sind auch von den Festsetzungen abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Anbau von Garagen an das Hauptgebäude kann die Neigung des Hauptdachs für das Garagendach übernommen werden (Abschleppung).

Zugunsten des Siedlungsbildes, des Mikroklimas und der Regenwasserretention sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen / Carports und Tiefgaragen mit einer Neigung bis  $15^\circ$  mit einer Substratschicht von 10 – 15 cm zu versehen und dauerhaft extensiv mit einer Auswahl aus den zulässigen Arten zu begrünen.

### 13.2 Dachaufbauten und Quergiebel

Dachaufbauten und Quergiebel treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten und Quergiebel erst auf geneigten Dächern über  $30^\circ$  Dachneigung zulässig sind. Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Die Oberkante von Dachaufbauten muss, entlang der Dachfläche gemessen, mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.



### 13.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis höher festzusetzen. So sind in den Teilbereichen A und B je Wohneinheit mind. 2,0 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist. Bei Wohnungen mit einer Größe bis 35 qm genügt der Nachweis von 1 nicht gefangenen Stellplatz pro Wohneinheit. Stellplätze sind dann nicht gefangen, wenn die Zufahrt eines Stellplatzes nicht über den anderen Stellplatz erfolgt. Aufgrund negativer Erfahrungen innerhalb des Gemeindegebietes werden daher auch einzelne Stellplätze als nicht gefangene Stellplätze festgesetzt.

Da im Teilbereich C die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen geplant ist, ist in diesem Bereich bei Wohnungen mit zwei Zimmern mind. 1 nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen. Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind mind. 1,5 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen.

#### **13.4 Oberflächen von unbebauter Flächen**

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Teilversiegelte Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Zur Gestaltung des Gebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen (Steingärten) zur Freiflächenabdeckung sind untersagt, da durch diese die klimatisch positiven Auswirkungen, die dem entgegen Garten- oder Rasenflächen haben, unterbunden werden.

#### **13.5 Werbeanlagen und Fassadenfarben**

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

#### **13.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur sockellos ohne durchgehendes Fundament zulässig und dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 15 cm hinter die Grundstücksgrenze zurück zu versetzen und dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Die Begrenzung auf 1,00 m Höhe gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen. Lebende und hintergrünte Einfriedungen sind mit einheimischen Heckensträuchern gem. Pflanzliste B 8.2.1 zu gestalten.

### 13.7 Niederspannungsfreileitungen

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

### 13.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, ist pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> der gesamten an den Regenwasserkanal angeschlossenen Fläche vorzusehen (analog bei 150 m<sup>2</sup> => Drosselabfluss 0,15 l/s). Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne). Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Kanalableitungen und muss mindestens 3,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche betragen (analog bei 150 m<sup>2</sup> => 5,4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen).

Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien inkl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des einzureichenden Baugesuchs im Rahmen der Baugenehmigung. Weiterhin ist durch den Architekten des Bauherren zu bestätigen oder zu benennen,

- dass die Zisterne den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht,
- die Größe der daran angeschlossenen Gesamtfläche,
- die Höhe des tatsächlichen Drosselablaufs in Liter/sec.,
- die Größe des Rückhaltevolumens V1 in Kubikmeter und
- die Größe des Speichervolumens V2 in Kubikmeter
- unter Beilage des tatsächlich eingebauten Typenblattes des gewählten Herstellers.