

GEMEINDE EBERDINGEN

OT Nußdorf

Bebauungsplan „Hinter dem Zaun III“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.07.2017

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am	14.04.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Unterrichtung der berührten TÖB	am	14.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Hinweis auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	28.04.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom bis	09.05.2016 10.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	vom bis	22.04.2016 10.06.2016
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am	13.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am	20.10.2016
Öffentliche Auslegung	vom bis	27.10.2016 30.11.2016
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	vom bis	08.11.2016 30.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage	am	27.04.2017
Erneute öffentliche Auslegung	vom bis	04.05.2017 05.06.2017
Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben	vom bis	27.04.2017 29.05.2017
Satzungsbeschluss	am	13.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	am	24.08.2017

Satzung

über den Bebauungsplan „Hinter dem Zaun III“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Eberdingen hat am 13.07.2017 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 III“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 13.07.2017 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 13.07.2017
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 13.07.2017
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 13.07.2017

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 13.07.2017
E	Begründung	in der Fassung vom 13.07.2017
F	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom 13.07.2017

Weitere, gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom 23.06.2017
Grünordnungsplan	in der Fassung vom 23.06.2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Eberdingen, den 09.08.2017

.....
Peter Schäfer
Bürgermeister

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

Eberdingen, den 09.08.2017

.....
Peter Schäfer
Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 13.10.2016 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

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

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

Die Bezugshöhe BZH der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhen null festgesetzt.

Die Traufhöhe TH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Zwerchhäusern) darf die TH überschritten werden.

Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Doppelhäuser sind mit der maximal zulässigen Traufhöhe zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

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

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

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte 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 1,50 m überschritten werden.

- 4 Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen / Carports 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)**
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 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 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Entlang des Wirtschaftswegs ist auf den südlichen privaten Grundstücksflächen ein 30 cm hoher Erdwall zum Schutz vor hangseitig anfallendem Oberflächenwasser im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Teilversiegelung der öffentlichen Fußwege (M1, s. Maßnahmenplan/Umweltbericht)**
Öffentliche Fußwege (außer straßenbegleitende Gehwege) sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Dränfugenpflaster, wassergebundener Decke, Rasenpflaster u. Ä.) auszuführen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.
- 8.2 Bodenschutz: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet (M2, s. Umweltbericht)**
Bei Bauarbeiten auf privaten Grundstücken sind der Oberboden, und ein möglichst hoher Anteil des sonstigen Erdaushubs, wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen. Insgesamt ist der Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag von Bodenmaterial innerhalb eines Grundstücks anzustreben. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden dazu abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.
- 8.3 Insektenfreundliche Beleuchtung (M7, s. Umweltbericht)**
Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.
- 8.4 Planexterne Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs
Oberbodenmanagement (M2, s. Umweltbericht)**
Der humose Oberboden, der bei den Erschließungsmaßnahmen der öffentlichen Flächen im Plangebiet (Straße, Gehweg) auf einer Fläche von ca. 2.420 m² abgetragen wird, ist zur Bodenverbesserung außerhalb des Geltungsbereichs auf einer 2.420 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 8862, Gemarkung Nussdorf, mit einer Stärke von 0,2 m aufzubringen.

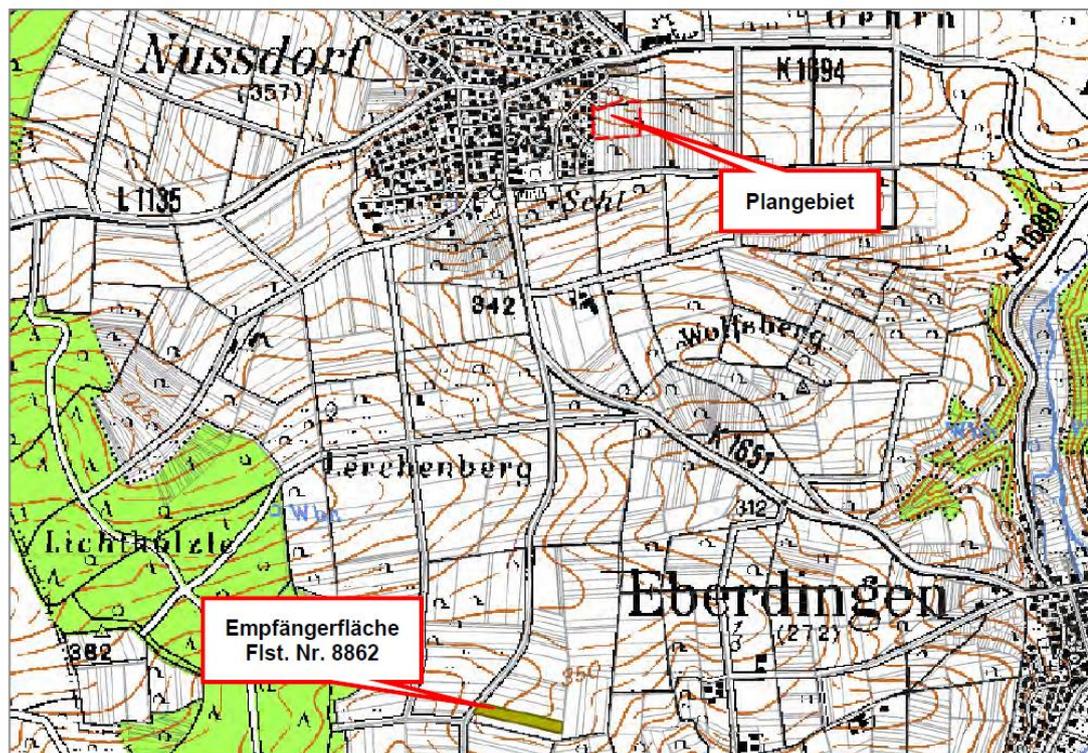


Abbildung 1: Lageplan mit Spenderfläche und Empfängerfläche Flist-Nr. 8862 (Gesamtgröße 10.090 m²)

(Quelle: Umweltbericht, HPC AG)

Abstandsfläche – Feldhecke (Gemarkung Nussdorf)

Als Abstandsfläche zur östlich gelegenen Intensivobstfläche ist der westliche Teilbereich von Flurstück Nr. 7135 auf einer Breite von 15 m wie folgt zu gestalten (s. Maßnahmenplan, Anlage 3 zum Umweltbericht):

- Im Anschluss an das Baugebiet ist eine 3 m breite Wirtschaftswiese aus einheimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Wiese nimmt eine Saumfunktion zur angrenzend geplanten Feldhecke wahr.
- Im Anschluss an die Wiese ist eine 3-reihige Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (Anteil der Bäume 5 %, Auswahl aus Artenliste Ziff. 9.3.1). Die Hecke nimmt insgesamt eine Breite von 8 m ein.
- Zwischen Feldhecke und Intensivobstfläche wird ein Grasweg, Gesamtbreite 4 m angelegt.

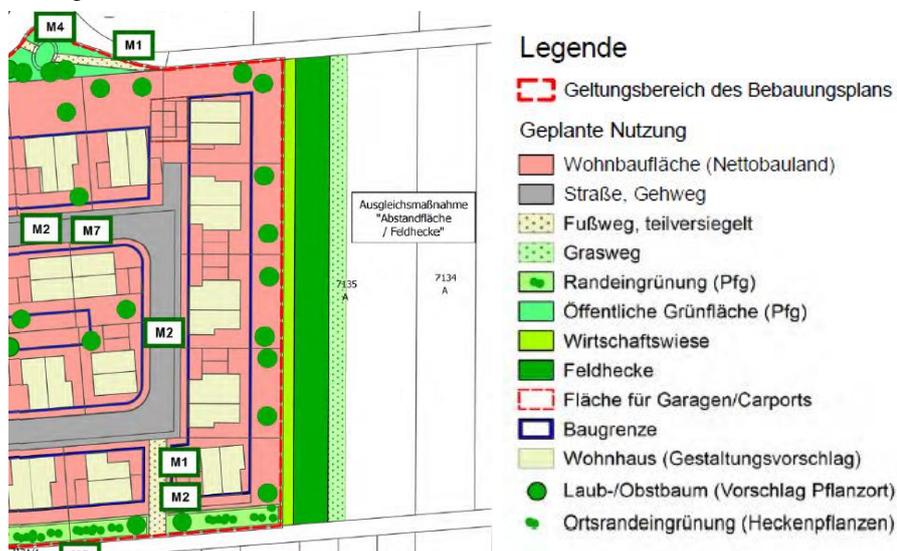


Abbildung 2: Auszug Maßnahmenplan (Quelle: Umweltbericht, HPC AG)

Anlegen einer Obstwiese auf Teilen der Flurstücke Nr. 1246 und Nr. 1247 (Gemarkung Nussdorf)

Auf der insgesamt 2.890 m² großen Teilfläche der gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 1246 und Nr. 1247 (s. Abb. 2) ist die Ackerfläche gemäß den Handlungsempfehlungen des Umweltberichts in eine artenarme Wirtschaftswiese umzuwandeln. Danach sind auf der Fläche 45 einheimischen Obsthochstämmen (zweimal verpflanzt, Stammumfang 8/10 cm \approx 180 cm Höhe), Pflanzabstand 10 x 10 m anzupflanzen.



Abbildung 3: Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1246 und Nr. 1247 (Quelle: Umweltbericht, HPC AG)

Anlegen einer Obstwiese auf Flurstück Nr. 1295 (Gemarkung Nussdorf)

Das gemeindeeigene Flurstück Nr. 1295 (s. Abb. 3) wird derzeit überwiegend als Wirtschaftswiese genutzt. Es umfasst eine Fläche von 5.024 m².



Abbildung 4: Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1295 (Quelle: Umweltbericht, HPC AG)

Die vorhandenen organischen Ablagerungen am Nordrand des Flurstücks sind zu entfernen, die Flächen mit einer regionalen und standortangepassten Saatgutmischung einzusäen und in die extensive Pflege der gesamten Wiese einzubeziehen. Die Gesamtfläche ist gemäß den Handlungsempfehlungen des Umweltberichts zu pflegen und mit 22 einheimischen Obsthochstämmen (zweimal verpflanzt, Stammumfang 8/10 cm ≈ 180 cm Höhe), Pflanzabstand 10 x 10 m zu bepflanzen.

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

9.1 Öffentliche Grünfläche (M4, s. Umweltbericht)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Im südlichen Teil der Grünfläche sind zwei großkronige und drei kleinkronige einheimische Laubbäume sowie zehn einheimische Sträucher anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Auswahl aus Artenliste Ziff. 9.3.1, großkroniger Laubbaum: Stammumfang mind. 18 bis 20 cm, kleinkroniger Laubbaum: Stammumfang mind. 12 bis 14 cm, Sträucher: mind. Heister, 2x verpflanzt).

9.2 Gestaltung der Gärten / Durchgrünung des Wohngebiets (M5, s. Umweltbericht)

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 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Obsthochstamm und 8 Heckenpflanzen zu pflanzen (Auswahl aus Artenliste Ziff. 9.3.2, Stammumfang Obsthochstamm 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.

9.3 Artenlisten

9.3.1 Artenliste für Heckenpflanzungen

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

9.3.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken,

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

Bei kleinen Grundstücken sind als platzsparende Alternativen zum Großbaum größere Sträucher möglich, die als Hochstamm gezogen werden, z.B. Kornelkirsche (*Cornus mas*) oder Felsenbirne (*Amelanchier*). Diese sind in der Qualität Hochstamm 3 x v einzusetzen.

Für eine Auswahl geeigneter Obstsorten wird auf die Broschüre „Obstsorten für Streuobstwiese und Hausgarten“ der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landkreises Ludwigsburg verwiesen. Die Broschüre ist 2004 erschienen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 13.10.2016 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Dachdeckungen sind in matten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dachdeckungen aus Metall sind nur auf Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Zwerchhäuser) zulässig. Dachdeckungen und andere wasserführende Bauteile aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Andere Dachformen und Dachneigungen sind dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert wird.

Für Nebenanlagen, Dachaufbauten und Garagen / Carports 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 und Garagen / Carports

Dächer von Nebenanlagen und Garagen / Carports mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv mit einer Auswahl aus folgenden Arten zu begrünen: 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.*).

2 Dachaufbauten

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

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

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

Die Oberkante von Dachaufbauten muss, gemessen entlang der Dachfläche, mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

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

4 Gestaltung unbebauter Flächen

Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen (M1, s. Umweltbericht)

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.

5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebädefassade 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 Einfriedungen 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 9.3.1. zu gestalten.

7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Schutz vor Oberflächenwasser

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Von den Grundstückseigentümern ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung für einen 5-jährigen Regen nach KOSTRA bezogen auf die befestigte Fläche zu bemessen und nachzuweisen.

Erdwall zum Schutz vor Oberflächenwasser

Von den Grundstückseigentümern ist entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil zur südlichen Grenze des Wohngebiets hin ein 30 cm hoher Erdwall zu errichten und dauerhaft zu pflegen.

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 entsprechenden Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

3 **Anlage von Zisternen**

Wasser der Dachentwässerung sollte in Zisternen eingeleitet und als Brauch- oder Gießwasser verwendet werden.

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 außerhalb der Vegetationsperiode (M3, s. Umweltbericht)

Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung von Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden, werden die Rodungsarbeiten auf den Herbst/Winter (1. November bis 28. Februar) beschränkt.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des im FNP vorgesehenen ca. 1,6 ha umfassenden Wohnbaugebiets „Hinter dem Zaun III“ im Ortsteil Nußdorf angestrebt. Die Bedarfsprüfung wurde im Zuge der FNP-Fortschreibung 2020 durchgeführt. Alle Baulücken befinden sich in Privatbesitz und entziehen sich somit der Zugriff der Gemeinde. Alternative Flächen, z.B. Konversionsflächen o.ä., stehen in Nussdorf nicht zur Verfügung. Das bislang unbebaute Gelände befindet sich am östlichen Ortsrand und wird zurzeit als Acker und Intensivobstanlage genutzt. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten / bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die nördlich und westlich des Gebietes gelegene Bebauung besteht aus 1 bis 2-geschossigen Gebäuden. Im Osten befinden sich als Intensivobstanlage landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Plangebiets liegt ein weiterer Wirtschaftsweg auf dessen Südseite ebenfalls Grundstücke liegen, die weiterhin als Intensivobstanlage landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Weil das Gelände in südlicher Richtung ansteigt, ist entlang dieses südlichen Wirtschaftsweges ein Erdwall geplant, um das aufgrund der Bodenbeschaffenheit auftretende oberflächliche Hangwasser von dem Baugebiet fern zu halten. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die im FNP vorgesehene Fläche geht über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg hinaus. Aus umlegungstechnischen Gründen wird auf die Inanspruchnahme dieser Flächen verzichtet. Im Osten des Grundstück wird dafür eine etwas kleinerer Bereich außerhalb der im FNP vorgesehenen Fläche überplant. Da die Fläche der geplanten Wohnbaufläche insgesamt beinahe gleich bleibt und für die neue östliche Fläche Festsetzungen der Raumnutzungskarte des Regionalverbands nicht entgegen stehen, stehen dieser Planung raumordnerische Belange nicht entgegen. Die Planung als allgemeines Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Naturschutzfachliche Belange

4.1 Artenschutz

Um abzuschätzen, für welche artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen eine Betroffenheit durch das Planvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde im November 2015 eine Relevanzprüfung durchgeführt (HPC AG, Karlsruhe, 2016). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- *Das Plangebiet bietet grundsätzlich ein Habitatpotenzial für Fledermäuse. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Fledermausarten in den Sommermonaten hier Tagesquartiere (Ruhequartiere) besetzen und das Gebiet zur Jagd nutzen. Wochenstubenquartiere und Winterquartiere sind nicht auszuschließen.*
- *Das Plangebiet ist grundsätzlich als Lebensraum des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) geeignet. Der Feldhamster ist in Baden-Württemberg vom Aussterben bedroht (Rote Liste 1). Derzeit sind lediglich zwei Vorkommen bekannt, in der Rhein-Neckar-Region in der Umgebung von Mannheim und Heidelberg sowie im Main-Tauber-Kreis bei Lauda- Königshofen. Weitere europarechtlich geschützte Säugetierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Strukturen.*

- *Das Plangebiet und sein Umfeld mit Obstbaumplantage, Gehölzflächen, Wiesen und Äckern bietet prinzipiell Brut- und Ruhemöglichkeiten sowie Nahrungsflächen für europäische Singvögel. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsrand sind hier weit verbreitete und störungstolerante Vogelarten anzunehmen. Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umfeld des Plangebiets können von Offenlandarten, wie der Feldlerche zur Brut genutzt werden. Mit dem Ortsrand und der Obstbaumplantage bestehen bereits Kulissen, die einen entsprechenden Abstand der Reviere vom Plangebiet zur Folge haben. Verluste von Brutrevieren oder Störungen der Arten durch die mit dem Bebauungsplan zulässige Bebauung sind nicht zu erwarten.*
- *Die strukturelle Ausstattung und Nutzung der Freiflächen lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Reptilien und Amphibien vorkommen, es fehlen entsprechende Strukturen und potenzielle Laichgewässer im Gebiet und seiner näheren Umgebung.*
- *Das Arteninventar der vorliegenden Acker- und Grünlandflächen lieferte keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Falterarten. Auch weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese ausgesprochene Biotopspezialisten sind, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden.*
- *Die Vegetation wurde im Rahmen der Ortsbegehung stichprobenartig aufgenommen. Weder die Ergebnisse dieser Aufnahme, noch Informationen der Landesanstalt für Umweltschutz zur Verbreitung geschützter Arten liefern Hinweise auf das Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten im Plangebiet.*
- *Für weitere nach § 44 BNatSchG geschützte Arten liegen keine Hinweise vor.*

Um den Verbotstatbestand zu vermeiden ist es notwendig Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutperiode der Vogelarten durchzuführen. In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) 2 BNatSchG sollen diese Arbeiten auf die Herbst- und Wintermonate (Oktober bis Februar) beschränkt werden.

4.2 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (HPC AG, Karlsruhe, 2016). Das Gutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Gemeinde Eberdingen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs und zur grünordnerischen Aufwertung des Wohngebietes darstellen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden übernommen. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird verwiesen.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten von der Blumenstraße erschlossen, die entlang des Nordrands des Gebietes verläuft. Die Planstraße ist mit einem Querschnitt von 7,15 m geplant. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m und wird von einem 15 cm breiten Randstein begrenzt. Es ist ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen, der an den vorhandenen Gehweg in der Blumenstraße anschließt.

6 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 zuzuführen.

7 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet zwar nicht mit reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, wohl aber mit einer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht (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.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 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.

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 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 sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen BZH sowie durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH / 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 je nach Geländehöhe der geplanten Grundstücke unterteilt. Für jede Teilfläche wird eine maßgebliche Bezugshöhe BZH für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

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 I Vollgeschoss mit einem hohen Kniestock im Dachgeschoss, oder je nach vertikaler Einteilung ein Vollgeschoß im EG auf einem höheren Gebäudesockel und ein Dachgeschoß mit niedrigerem Kniestock. Dachhaut. Mit Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Zwerchhäusern) darf die TH überschritten werden. Die Festsetzungen sorgen auch dafür, dass die talseitigen Gebäudewände nicht zu hoch in Erscheinung treten. Doppelhäuser 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 gesichert ist.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit der Hausform (Einzel- oder Doppelhaus) ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte 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 1,50 m überschritten werden.

8.4 Garagen / Carports und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen / Carports zulässig. Dies dient der Sicherung einer angemessenen Gebietsdurchgrünung, dem Erscheinungsbild der Sied-

lung sowie der Verkehrssicherheit und ist angesichts der großzügigen Baufenster angemessen.

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.

8.5 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) auf max. 2 WE je Einzelhaus und in Doppelhaushälften auf max. 1 WE zu begrenzen.

8.6 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.

8.7 Rückhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sichern das gebietsbezogene Entwässerungskonzept und dienen dem Schutz vor hangseitig anfallendem Oberflächenwasser.

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

Die Festsetzungen sichern das Eingriffs-Ausgleichs-Konzept sowie eine standortgerechte Gebietsdurchgrünung angemessenen Umfangs und verhindern das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

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

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

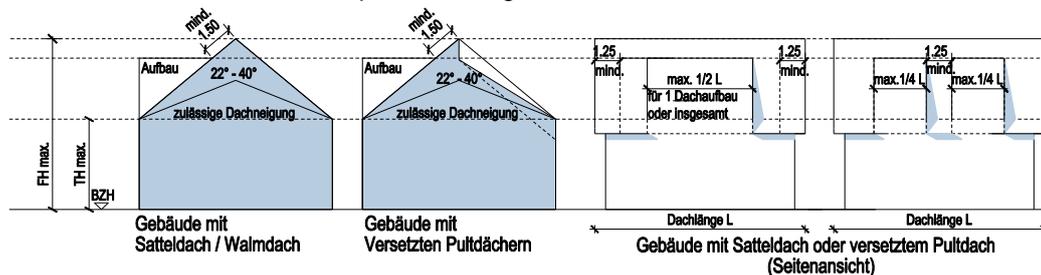
Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Andere Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert wird. Es ist zu beachten, dass die Wahl der Dachform Auswirkungen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

Für Nebenanlagen, Dachaufbauten und Garagen / Carports 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 und Garagen / Carports mit einer Neigung bis 15° mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv mit einer Auswahl aus den zulässigen Arten zu begrünen.

9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten erst auf geneigten Dächern über 30° 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 1,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.



9.3 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 auf 2,0 nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist. Stellplätze sind dann nicht gefangen, wenn die Zufahrt eines Stellplatzes nicht über den anderen Stellplatz erfolgt. Bei Wohnungen mit einer Größe bis 35 qm genügt der Nachweis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

9.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

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.

9.5 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.

9.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur sockellos ohne durchgehendes Fundament zulässig und dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Um verkehrsfördernde 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 9.3.1. zu gestalten.

9.7 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.

9.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Schutz vor Oberflächenwasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen ist von den Grundstückseigentümern eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar Fläche vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung für einen 5-jährigen Regen nach KOSTRA zu bemessen und nachzuweisen.

Um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden ist von den Grundstückseigentümern entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil zur südlichen Grenze des Wohngebiets hin ein 30 cm hoher Erdwall zu errichten und dauerhaft zu pflegen.

11 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich B-Plan	ca.	16.036 qm	100 %
darin enthalten:			
Öffentliche Verkehrsflächen *	ca.	2.419 qm	15%
Öffentliche Grünfläche	ca.	281 qm	2 %
Baugrundstücksflächen (Nettobauland)	ca.	13.336 qm	83 %
* inkl. Verkehrsgrün			
Geplante Anzahl Baugrundstücke	ca.	29 St.	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca.	460 qm	

Wohneinheiten- und Einwohner-Bilanz gem. städtebaulichem Entwurf:

Anzahl Wohneinheiten (WE, 1,3/Grundstück)	ca.	38 St.
WE / ha (brutto)	ca.	24 St.
Anzahl Einwohner (2,2 EW / WE)	ca.	84 St.
EW / ha (brutto)	ca.	52 St.

Die mit den Zahlen des statistischen Landesamts ermittelten 52EW/ha liegen nur geringfügig unter der Mindest-Bruttowohndichte des Regionalplans von 55EW/ha. Hinsichtlich der erforderlichen Mindestdichte besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die gesamte Gemeinde angesehen werden. So wurde 2015 im OT Hochdorf der BP Betteläcker mit 72 EW / ha aufgestellt. Topographie und Geometrie der Flä-

che ermöglichen dort eine höhere städtebauliche Dichte. Im Rahmenplan Hinter dem Zaun, der dem BP-Entwurf zugrunde liegt, wurde wegen der Topographie und der Geometrie der Fläche ein Erschließungssystem gewählt, das etwas großzügigere Grundstücke zur Folge hat. Die deshalb etwas niedrigere Dichte wird für angemessen erachtet, weil sie mit einer höheren Dichte anderer Ortslagen ausgeglichen wird und weil das gewählte Erschließungssystem der Gebietsgeometrie und der Topographie gerecht wird. Die geplante Bebauung passt zum Bestand in den angrenzenden Gebieten. Eine höhere Dichte entspräche nicht der von weitem sichtbaren Hanglage und der Ortsrandlage. Zudem setzt der B-Plan großzügige Baufenster fest und lässt sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zu, so dass in der Umsetzung auch eine höhere Dichte erzielt werden kann.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des ca. 1,6 ha umfassenden Wohnbaugebiets „Hinter dem Zaun III“ im Ortsteil Nußdorf angestrebt. Das bislang unbebaute Gelände befindet sich am östlichen Ortsrand und wird zurzeit als Äcker genutzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde der Bebauungsplan Hinter dem Zaun III aufgestellt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der Umweltbelange hat die HPC AG / Rottenburg einen Umweltbericht mit Maßnahmenplan und Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung erarbeitet und die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Der Umweltbericht mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind der Begründung als separater Bestandteil beigelegt.

Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen unterliegen nicht der Abwägung.

Die abwägend in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen können zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Einige Maßnahmen sind als externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Auf Maßnahmen, wie die Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode, die aufgrund geltenden Rechts sowieso einzuhalten sind (z.B. BNatSchG) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden nachfolgend zusammenfassen erläutert.

Planinterne Maßnahmen

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen ist festgesetzt worden, dass öffentliche Fußwege (außer straßenbegleitende Gehwege) mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Dränfugenpflaster, wassergebundener Decke, Rasenpflaster u. Ä.) auszuführen sind. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. (M1, s. Maßnahmenplan/Umweltbericht)

Durch die schonende Behandlung des Oberbodens und den Massenausgleich im Gebiet werden Beeinträchtigungen des Bodens gemindert. Deshalb sind bei Bauarbeiten auf privaten Grundstücken der Oberboden, und ein möglichst hoher Anteil des sonstigen Erdaushubs, wie-

der auf den Baugrundstücken aufzubringen. Insgesamt ist der Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag von Bodenmaterial innerhalb eines Grundstücks anzustreben (M2, s. Umweltbericht).

Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Deshalb sind für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. (M7, s. Umweltbericht)

Planexterne Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Der humose Oberboden, der bei den Erschließungsmaßnahmen der öffentlichen Flächen im Plangebiet (Straße, Gehweg) auf einer Fläche von ca. 2.420 m² abgetragen wird, ist zur Bodenverbesserung außerhalb des Geltungsbereichs auf einer 2.420 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 8862, Gemarkung Nussdorf, mit einer Stärke von 0,2 m aufzubringen (M2, s. Umweltbericht).

Als Abstandsfläche zur östlich gelegenen Intensivobstfläche ist der westliche Teilbereich von Flurstück Nr. 7135 auf einer Breite von 15 m wie folgt zu gestalten (s. Maßnahmenplan, Anlage 3 zum Umweltbericht):

Auf der insgesamt 2.890 m² großen Teilfläche der gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 1246 und Nr. 1247 (s. Abb. 2) ist die Ackerfläche gemäß den Handlungsempfehlungen des Umweltberichts in eine artenarme Wirtschaftswiese umzuwandeln. Danach sind auf der Fläche 45 einheimischen Obsthochstämmen anzupflanzen.

Auf Flurstück Nr. 1295 (Gemarkung Nussdorf) ist eine Obstwiese anzulegen. Das gemeindeeigene Flurstück Nr. 1295 (s. Abb. 3) wird derzeit überwiegend als Wirtschaftswiese genutzt. Es umfasst eine Fläche von 5.024 m².

Grünordnung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen. Im südlichen Teil der Grünfläche sind zwei großkronige und drei kleinkronige einheimische Laubbäume sowie zehn einheimische Sträucher anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Auswahl aus Artenliste Ziff. 9.3.1 , großkroniger Laubbaum: Stammumfang mind. 18 bis 20 cm, kleinkroniger Laubbaum: Stammumfang mind. 12 bis 14 cm, Sträucher: mind. Heister, 2x verpflanzt). (M4, s. Umweltbericht)

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. (M5, s. Umweltbericht)

Dächer von Nebenanlagen und Garagen / Carports mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. (M6, s. Umweltbericht)

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016 statt. Die eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufgelistet und in Abstimmung mit der Verwaltung mit Abwägungsvorschlägen versehen. Die Abwägungsvorschläge wurden vom Gemeinderat beschlossen. Die Anregungen betrafen insbesondere den Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und den für den intensiven Obstanbau genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Der Anregung wurde teilweise entsprochen, indem Pufferzonen zwischen der Wohnbebauung und dem intensiven Obstanbau eingerichtet wurden.

Bei der öffentlichen Auslegung vom 27.10.2016 bis zum 30.11.2016 sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht worden.

Bei der erneuten Offenlage vom 04.05.2017 bis 05.06.2017 ist eine Stellungnahme eingegangen, die die Anhebung der Traufhöhe angeregt hat. Der Anregung wurde abwägend nicht entsprochen, weil wegen der Hanglage und dem Gepräge der umgebenden Bestandbebauung die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen für städtebaulich sinnvoll erachtet wurden.

3.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 22.04.2016 bis zum 10.06.2016 frühzeitig beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Angeregt wurde unter anderem eine höhere städtebauliche Dichte, was der lockeren Umgebungsbebauung, der Hang- und Ortsrandlage nicht entspräche. Außerdem wird an anderen Stellen, wo dies städtebaulich vertretbar ist, stärker verdichtet, so dass dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs bezogen auf den gesamten Ort genüge getan wird. Die angeregte Eintragung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen in das landesweite Kompensationsverzeichnis kann nach Satzungsbeschluss erfolgen. Die geforderte Untersuchung des Oberbodens hinsichtlich Altlasten aus dem Intensivobstbau ist durchgeführt worden und hat keine Überschreitung der Grenzwerte ergeben. Der angeregten Einhaltung von Abstandflächen zu den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen wurde weitgehend entsprochen, in dem planexterne Pufferzonen eingerichtet wurden. Die gewünschte Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nachvollziehbar aber nicht immer zu vermeiden. Die Einschätzung, dass ein ausführlicherer Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen zu führen wäre, ist nicht geteilt worden, weil der Nachweis schon im Zuge der FNP-Fortschreibung 2020 durchgeführt worden ist und die Flächen im Plangebiet als Erweiterungsflächen für die Wohnnutzung bereits im FNP ausgewiesen waren. Der angeregte Abstand mit toten Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist in Übereinstimmung zum Nachbarrechtsgesetz gebracht worden.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB vom 08.11.2016 bis zum 30.11.2016 ging die Anregung hervor, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz anzupassen. Der Anregung ist entsprochen worden. Des Weiteren wurde eine Beschränkung von Abgrabungen und Auffüllungen empfohlen, worauf angesichts der Hanglage abwägend verzichtet worden ist. Außerdem ist auf rein formelle Defizite im Teilnahmeverfahren hingewiesen worden, weswegen der Bebauungsplan sicherheitshalber erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden sind.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte vom 27.04.2017 bis zum 29.05.2017. Die Empfehlungen zur Berichtigung des FNPs wegen einer geringfügigen und mit den entsprechenden Behörden abgestimmten Flächenverschiebung und der Hinweis, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter in der Ringstraße zu erfolgen hat sind wie der Verweis auf die bisher ergangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen worden.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Weiterentwicklung der Wohnfunktion strebt die Gemeinde Eberdingen eine gleichmäßige und gerechte Förderung ihrer Ortsteile an. Nach der bereits erfolgten bedarfsgerechten Ausweisung in anderen Ortsteilen, z.B. das Neubaugebiet Betteläcker in Hochdorf soll nun in Nußdorf neuer Wohnraum entstehen können. Bebauungspläne sind gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die einzige im FNP ausgewiesene Erweiterungsfläche für den Wohnbau entwickelt.