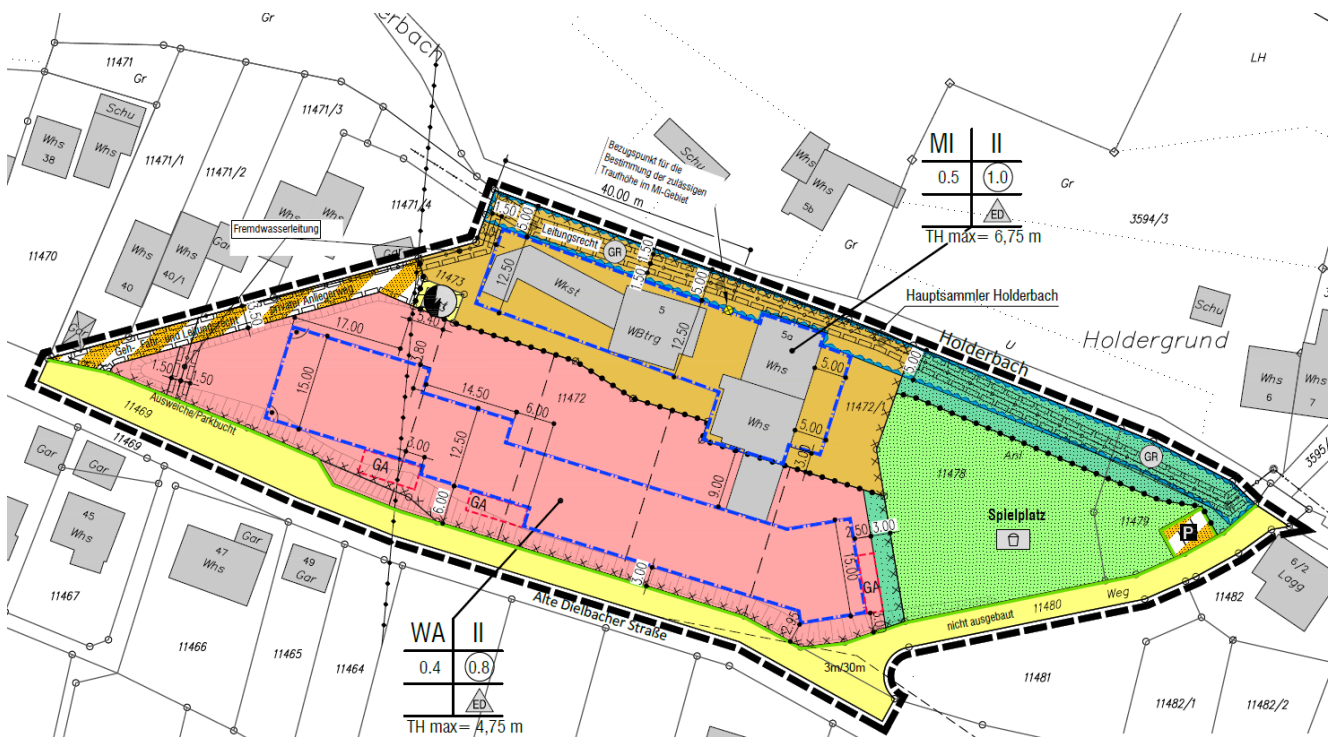




## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 22 sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung

69412 Eberbach



Aufgestellt: Sinsheim, 28.03.2019 – GI/Ru

## I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

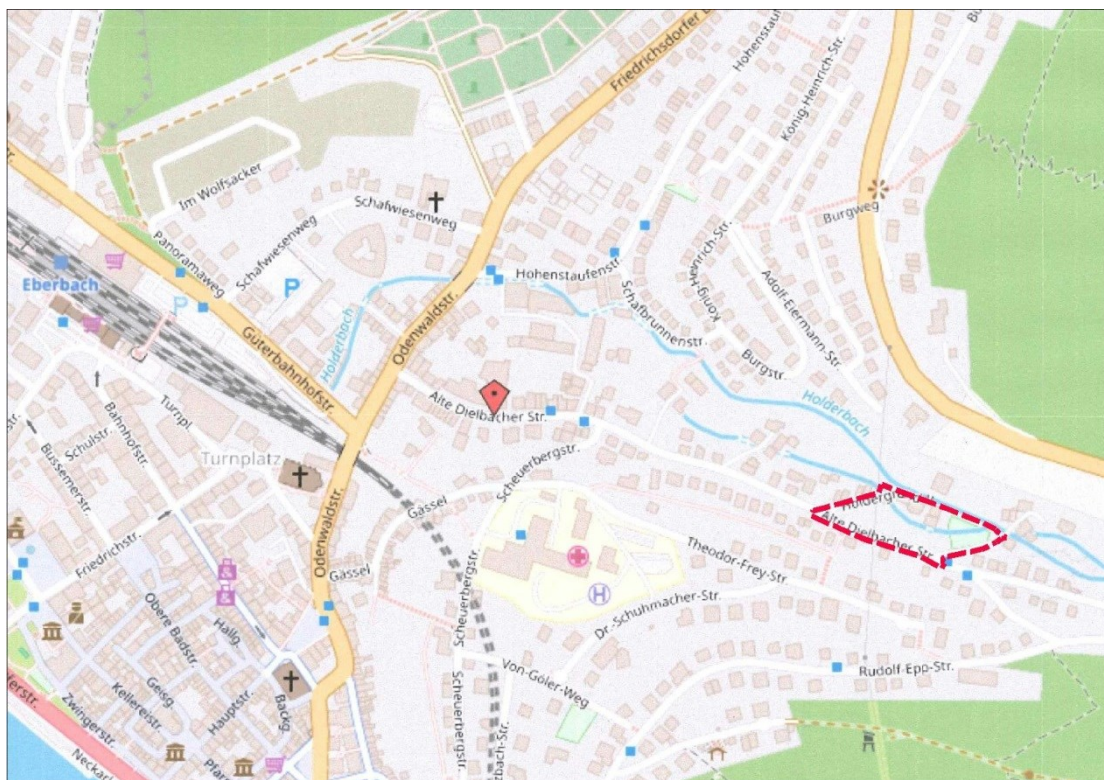
Den Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ gab der mit der Aufgabe der ehemaligen Autolackiererei auf dem unmittelbar am „Holderbach“ gelegenen Flurstück Nr. 11472/1 in Verbindung stehende Strukturwandel im Plangebiet.

Die im Umfeld dieses Grundstückes in den letzten Jahren entstandene weitere Wohnbebauung lässt es als städtebaulich sinnvoll erscheinen, die in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende Zielsetzung einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufzugeben und stattdessen den zukünftigen Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung zu legen. Hierfür sprechen die ausschließlich durch das Wohnen prägenden Nutzungen in der „Alten Dielbacher Straße“, einschließlich der auf den Flurstücken Nr. 11471/1 bis Nr. 11471/4 entstandenen Doppelhaus-Bebauung.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach den Beschluss gefasst, für eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung eine Planänderung in Form einer Neuaufstellung durchzuführen und die bisher formulierten Festsetzungen zu ändern.

## II. Lage im städtebaulichen Gefüge, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die „Alte Dielbacher Straße“ verläuft, als einer der bedeutendsten Straßenzüge der Stadt, parallel des „Holderbach“. Sie liegt im Osten von Eberbach und verbindet mit einer inselartigen Lage in ihrer Verlängerung die besiedelten Flächen entlang der Alten Dielbacher Straße.



Der abgegrenzte Geltungsbereich des Plangebietes weist zur Stadtmitte von Eberbach eine Entfernung von ca. 1.000 m auf. Er stellt im Bereich der „Alten Dielbacher Straße“ einen bisher nicht vollständig bebauten, jedoch seit Jahrzehnten überplanten Innenbereich dar. Die Neuüberplanung der Flächen soll einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des abgegrenzten Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, genehmigt am 29.10.1968.

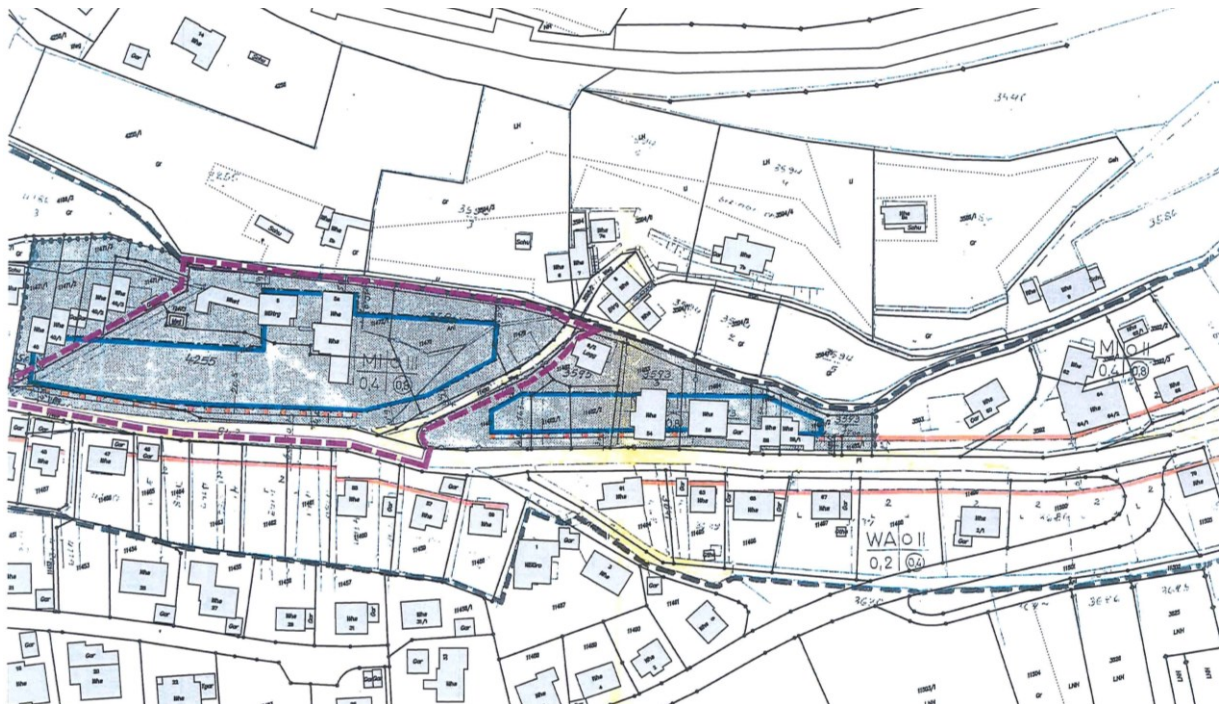
Dieser wird im Süden durch die „Alte Dielbacher Straße“, im Norden durch den „Holderbach“, im Osten durch das Weggrundstück Nr. 11480 sowie im Westen durch die Doppelhaus-Bebauung der Flurstücke Nr. 11471/1 bis Nr. 11471/4 begrenzt („Alte Dielbacher Straße Nr. 40 bis Nr. 40/3“).

### **III. Bisher geltendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach wurde am 04.04.1965 genehmigt und wurde seit dem in Form einzelner Neufassungen bis zur 5. Änderung punktuell fortgeschrieben.

Die Verfahren für die 6. und 7. Änderung des Planwerkes wurden durch einen gerichtlichen Beschluss aufgehoben bzw. nach einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht weiterverfolgt.

Der nunmehr erstellte Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet gegenüber der ursprünglich rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes einen reduzierten Geltungsbereich, da das östlich angrenzende Gebiet bereits bebaut ist.



**Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung**



#### **IV. Derzeitige Nutzung und Topographie**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind, abgesehen von dem nachfolgend genannten Grundstück, weitestgehend unbebaut.

Auf dem Flurstück Nr. 11472/1 befindet sich eine historisch gewachsene Bausubstanz, welche bisher überwiegend gewerblich genutzt wurde. Neben der im zeichnerischen Teil dargestellten Umspannstation sowie dem privaten Erschließungsweg (Erschließung der Wohngebäude Alte Dielbacher Straße Nr. 40 bis Nr. 40/3 sowie die Anwesen Holdergrund 5, a und b) befindet sich des Weiteren auf der hierfür ausgewiesenen Fläche ein Kinderspielplatz.

Die Topographie weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der „Alten Dielbacher Straße“ in Richtung „Holderbach“ (Oberkante Böschung) einen Höhenunterschied von ca. 9,00 m auf.

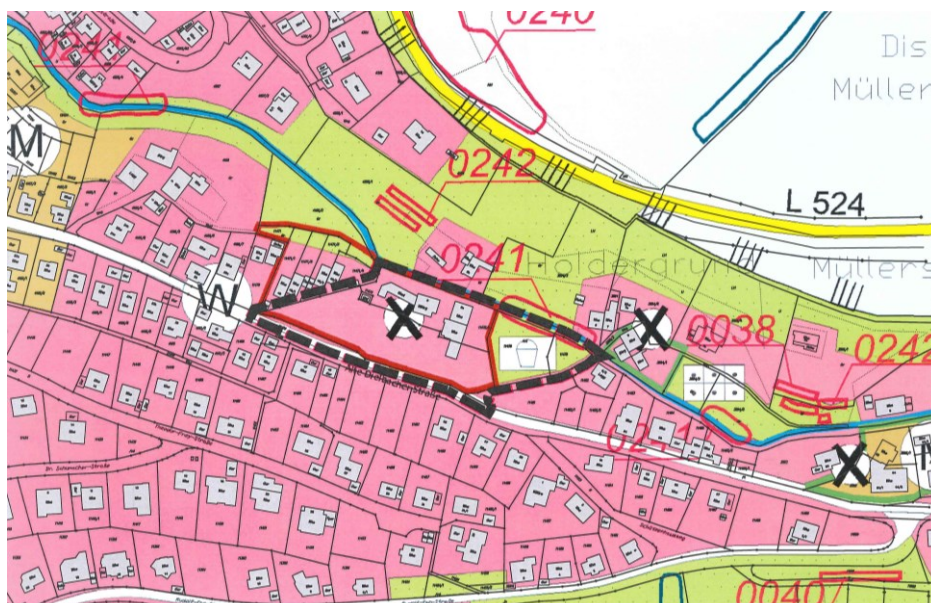
Die bisher unbebauten Flächen zwischen der „Alten Dielbacher Straße“ und dem auf dem Flurstück Nr. 11472/1 vorhandenen Gebäudebestand werden derzeit als Grünland mit einzelnen Streuobstbäumen bzw. Gehölzbeständen genutzt.

Im Osten des Untersuchungsgebietes haben sich aufgrund nicht erfolgter Pflege dichtere Gehölzbestände ausgebildet.

Der Kinderspielplatz weist eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit verschiedenen Spielgeräten auf.

#### **V. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach – Schönbrunn, genehmigt am 29.08.2011, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dieser trägt bereits dem eingetretenen Strukturwandel im Plangebiet Rechnung, indem bei dessen Fortschreibung die Flächen des Geltungsbereiches als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen wurden.



Die rechtlichen Grundlagen für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Stadt Eberbach erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren.

Im vorliegenden Plangebiet beträgt die Größe der zulässigen Grundfläche ca. 2.075 m<sup>2</sup>, so dass aufgrund der Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 bzw. Ziffer 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich eintretenden Umweltauswirkungen nicht durchzuführen ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB.

Die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind damit nicht ausgleichspflichtig, zumal für die überplanten Flächen bereits seit Jahrzehnten ein rechtsverbindliches Planungsrecht besteht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der gemischten Bauflächen entlang des Holderbaches erfolgt im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

## **VI. Städtebauliche Erläuterungen**

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich einerseits an den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen bzw. an dem baulichen Bestand, andererseits an der im Umfeld des abgegrenzten Bereiches vorhandenen, gewachsenen städtebaulichen Struktur.

### **1. Erschließung**

Die Grundstücke an der „Alten Dielbacher Straße“ weisen auf der Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Hinblick auf einen zukünftigen Straßenausbau eine Breite zwischen 8,00 m und 10,50 m auf.

Der historische bauliche Bestand ist hier geprägt von einer ausreichend dimensionierten, asphaltierten Fahrbahn. Gehwege sind im Bestand nicht vorhanden.

Eine Teilfläche der „Alten Dielbacher Straße“ ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Bestandsbreite reicht aus, um zu einem späteren Zeitpunkt einen Straßenausbau mit möglichen beidseitigen Gehwegen, einschließlich einzelner öffentlicher Stellplätze (im westlichen Bereich des Geltungsbereiches) errichten zu können.

Eine differenziertere Betrachtung kam im Zuge des Planungs-Prozesses zu der Entscheidung, eine kleine Teilfläche des bisherigen Straßengrundstückes des Flurstückes Nr. 11469 in die Ausweisung des an die „Alte Dielbacher Straße“ zukünftig angrenzenden Wohngebietes einzubeziehen, ohne dass sich hierdurch Einschränkungen für einen späteren Straßenausbau ergeben.



**Blick auf die „Alte Dielbacher Straße“ – rechts des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Im Westen des Plangebietes weist der Bebauungsplan einen privaten Anliegerweg aus. Dieser erschließt die straßenabgewandte Bebauung auf dem Flurstück Nr. 11472/1 sowie die bestehenden Doppelhaus-Hälften außerhalb des Geltungsbereiches.

Mit dieser Ausweisung geht der Bebauungsplan auf die vorhandene Eigentums-Struktur und die derzeitige Erschließungssituation ein.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist die Bauflächen entlang der „Alten Dielbacher Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO aus. Die Ausweisung korrespondiert mit der Nutzung der an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Flächen. Diese weisen im Bestand ausschließlich eine Wohnnutzung auf.

Aufgrund der Nutzungsstruktur entlang der „Alten Dielbacher Straße“, aber auch aufgrund der Lage des Plangebietes und des teilweise schmalen Straßenquerschnittes im weiteren Straßenverlauf in Richtung Stadtmitte, werden die im § 4 Abs. 2 Ziffer BauNVO genannten „Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ im Plangebiet nicht zugelassen.

Gleiches gilt für die im § 4 Abs. BauNVO genannten „Anlagen für die Verwaltung, für Gartenbaubetriebe und für Tankstellen“.

Auf dem an den „Holderbach“ angrenzenden Flurstück Nr. 11472/1 befindet sich eine Mischgebietsnutzung. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des vorhandenen baulichen Bestandes, sieht der Bebauungsplan in Form der Ausweisung eines „Mischgebiet“ hier auch weiterhin eine Durchmischung von Wohnen und einer gewerblichen Nutzung vor. Diese darf jedoch gemäß § 6 BauNVO das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

Aufgrund der Erschließung dieser Bauflächen über einen privaten Erschließungsweg und damit auch der fehlenden Nutzung öffentlicher Parkplätze, werden „Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“, aber auch „Anlagen für Tankstellen“ ausgeschlossen.

Die Errichtung eines Gartenbaubetriebes widerspricht dem formulierten Ziel der Planaufstellung und ist im Geltungsbereich ebenfalls nicht zugelassen.

Gleiches gilt, mit der oben aufgeführten Begründung, aber auch zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Wohngebieten, für „Vergnügungsstätten aller Art“.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Änderung zur Ausweisung der überbaubaren Flächen und der Ausweisung der Grund- und Geschossflächenzahlen folgt der Bebauungsplan der Zielsetzung, in diesem Quartier eine an das Umfeld sowie bezüglich der innenstadtnahen Lage der Baugrundstücke angepasste verträgliche Baudichte zuzulassen.

Durch die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die im § 17 BauNVO für ein „Wohngebiet“ definierten Höchstwerte festgesetzt. Mit der neu festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl werden die für ein „Mischgebiet“ definierten Höchstwerte geringfügig unterschritten. Die gewählten Nutzungswerte gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan mit der gleichen Zielsetzung nicht zu überschreitende Trauf- und Gebäudehöhen, in Abhängigkeit der Dachform, für die zukünftige Bebauung fest. Die Vorgaben gewährleisten, dass talseits maximal zwei- bis zweieinhalb-geschossige und von der Straße aus betrachtet bergseitig maximal ein- bis eineinhalb-geschossige Wandscheiben in Erscheinung treten werden. Das lt. der Nutzungsschablone zulässige zweite Vollgeschoss kann damit aufgrund der Topographie das Unterschoss, im seltensten Fall, je nach Wahl der Traufhöhe, das Dachgeschoss sein.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Straßenoberkante der „Alten Dielbacher Straße“, gemessen auf dessen Mittelachse. Heranzuziehen ist der zum Zeitpunkt der Bebauung vorhandene bauliche Bestand dieser Straße.

Im ausgewiesenen „Mischgebiet“ gilt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante des vorhandenen Geländes an dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten und vermaßten Bezugspunkt.

#### **4. Bauweise, überbaubare Fläche**

Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der Stadt Eberbach, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Lage des Plangebietes, der Topographie und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung nur eine gemäßigte Baudichte zu ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt daher im Geltungsbereich ausschließlich die Entstehung von Einzelhäusern bzw. von Doppelhaus-Hälften zu. Ausgeschlossen sind damit Hausgruppen-Einheiten bzw. andere, stärker verdichtete Bauformen.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich, analog der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes, an der „Alten Dielbacher Straße“. Durch eine Neubebauung sollen hier dem Straßenverlauf folgende Raumkanten entstehen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ist gewährleistet, dass straßenabgewandt, in topographisch tiefer gelegenen Bereichen, im ausgewiesenen „Allgemeines Wohngebiet“ ein zusammenhängender, weitestgehend ungestörter Grünzug erhalten bzw. neu ausgestaltet wird. Hierzu trägt u. a. auch die Festsetzung der Ziffer 1.8. bei, nach der Garagen und überdachte PKW-Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren bzw. auf den hierfür separat ausgewiesenen Flächen, in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen, zulässig sind.

#### **5. Leitungsrechte**

Im Bebauungsplanentwurf sind alle über die privaten Baugrundstücke verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von mind. 3,0 m festgesetzt. Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet sowie Anpflanzungen erfolgen. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

### **VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ der Stadt Eberbach erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten“ Verfahren.

Aufgrund der durch das Baugesetzbuch gegebenen Rechtsgrundlage, aber auch aufgrund des Umstandes, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Alte Dielbacher Straße“, 2. Änderung) vorliegt, wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Unabhängig von dieser formalen Frage kann festgestellt werden, dass die Tekturpunkte der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf folgende Schutzgüter haben :

- Tier- und Pflanzenwelt
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima und Wirkungsgefüge
- Landschaft und biologische Vielfalt



Als Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus nachfolgenden Gründen verzichtet:

Die Stadt Eberbach hat den am 09.02.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung im selbigen Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt in ca. 120 m Entfernung westlich des betroffenen Plangebietes. Im Rahmen der dort durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine wesentlichen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter festgestellt. Naturschutzfachliche Festsetzungen bzw. Hinweise sind in den Bebauungsplan Nr. 64 aufgenommen. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann ergänzend zur durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung herangezogen werden. Der Fachbeitrag kann bei der Bauverwaltung im Rathaus, Zimmer 3.05 zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Diesbezüglich wurde hinsichtlich der inselartigen Lage des Plangebietes innerhalb des städtebaulich gewachsenen und bereits bebauten Umfelds nicht die Notwendigkeit der Erstellung eines weiteren Fachbeitrages „Artenschutz“ gesehen. In Ergänzung und Erweiterung des bisher geltenden Planungsrechtes setzt der Bebauungsplan fest, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Können entsprechende Bäume im Bestand erhalten werden, so können diese angerechnet werden. Darüber hinaus wird die Festsetzung formuliert, dass 50 % der anzupflanzenden Vegetation den Gruppen der Laubgehölze angehören und heimischen Ursprungs sein müssen. Diese können der Anlage der beigefügten Arten und Sortenliste entnommen werden.

Um nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot zu verstoßen ist zwischen dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes zu unterscheiden. Die Flächen im künftigen WA-Gebiet sind im Winterhalbjahr 2019/2020 vollständig zu räumen und bis zu ihrer baulichen Nutzung unbedingt kurzrasig zu halten. Dies verhindert, dass beispielsweise Vögel den Bereich als Brutgebiet nutzen oder dass Reptilien, insbesondere Zauneidechsen, dort einwandern können. Offen aufliegende Holzstämme oder Steine sind sicherheitshalber umzudrehen und auf winterruhende Blindschleichen sowie ggf. auch auf Erdkröten zu kontrollieren.

Eingriffe im Bereich der Mischgebietsfläche (bestehende Altbebauung) erfolgen derzeit nicht. Sobald bauliche Veränderungen anstehen, sind ohnehin vorab artenschutzrechtliche Prüfungen, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Die entsprechenden Untersuchungen sollten erst im unmittelbaren Vorfeld des Eingriffs erfolgen.

Die Ausarbeitung entsprechender Gutachten auf der Ebene des Bebauungsplanes wird als nicht sinnvoll angesehen, da der Zeitpunkt einer Inanspruchnahme der Fläche derzeit nicht absehbar ist und eine entsprechende Untersuchung nur für einen begrenzten Zeitraum aufgrund sich stetig ändernder Gegebenheiten verlässliche Angaben liefern kann. Dieses gilt sowohl für mögliche Gebäudeabrisse im ausgewiesenen „Mischgebiet“, als auch für eine Neubebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die ausgearbeitete artenschutzrechtliche Vorprüfung dem Umweltamt der Stadt Eberbach zur Beurteilung vorgelegt wurde. Die Stellungnahme des Umweltamtes ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Das Ergebnis der vorliegenden artenschutzrechtlichen Voruntersuchung sowie die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Eberbach wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung werden, im Hinblick auf das als „wahrscheinlich“ anzusehende Vorkommen von Fledermäusen sowie Mehlschwalben, durchzuführende vorsorgliche „CEF-Maßnahmen“ abgeleitet. Sie werden verbindlicher Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.

## **VIII. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen „Örtlichen Bauvorschriften“ über die Dach- und Fassadengestaltung sind das Abwägungsergebnis der Stadt Eberbach zwischen den nachfolgend aufgeführten Belangen.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße“ sollen nur solche Elemente und Materialien zugelassen werden, die sich in das Landschaftsbild und in die städtebauliche Struktur einfügen. Andererseits soll den zukünftigen Bauherren ein kommunalpolitisch gewünschter Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

In diesem Spannungsfeld wurden die „Örtlichen Bauvorschriften“ über die Dachneigung, die Dachfarbe sowie die zulässigen Dachaufbauten und Materialien für die Außenwände formuliert.

Neben den klassischen Dachformen, wie symmetrische Sattel- und Walmdächer, sollen im Plangebiet auch einseitige Flachdächer sowie Pultdächer zugelassen werden. Um durch diese letztgenannte Dachform möglicherweise entstehende zu hohe Wandscheiben zu vermeiden, werden diese innerhalb der „Örtlichen Bauvorschriften“, aus Gründen der Ortsgestaltung, auf eine maximale Höhe von 7,00 m begrenzt.

Zugelassen wird eine Dachneigung zwischen 7° und 42°.

Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 7° sind im Baugebiet ebenfalls zugelassen, wenn diese begrünt werden. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen in Verbindung mit ausgebildeten Staffelgeschossen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der Ziffer 1.1. der „Örtlichen Bauvorschriften“ sich ausschließlich auf die Hauptbaukörper beziehen.

Für Nebengebäude und Garagen gilt jedoch auch die Vorgabe, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 7° gemäß der Hauptgebäude ebenfalls grundsätzlich zu begrünen sind.

Die in den „Örtlichen Bauvorschriften“ formulierte Vorgabe für die Materialien der Außenwände ist aus dem baulichen Bestand des Umfeldes abgeleitet und wird unter dem Aspekt des sich Einfügens in das Landschaftsbild festgesetzt. Hierbei sollen einzelne Materialien, die eine „moderne Architektur-Sprache“ widerspiegeln, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Andererseits soll jedoch eine zu große Materialvielfalt auf kleinem Raum vermieden werden.

Um einen langfristigen Schadstoffeintrag in den „Holderbach“ zu vermeiden, wird in den „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung die Festsetzung formuliert, dass, bei der Dach- eindeckung sowie bei der Verkleidung von Fassaden, keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) Verwendung finden dürfen.

## **2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die statistischen Zahlen belegen, dass sich im ländlichen Raum, trotz großer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr, die Anzahl der PKW je Wohneinheit im Wohngebiet mit Einzelhäusern einem Wert von 2,0 nähert. Dies gilt für die klassische Familie, welche über die Jahre betrachtet punktuell noch einen darüber hinausgehenden Bedarf durch heranwachsende Kinder formulieren werden.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen lässt damit auch im Baugebiet „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung, trotz einer sehr guten Anbindung der Stadt Eberbach an den öffentlichen Personen-Nahverkehr, ein Defizit an Stellplätzen erwarten, für das auf Höhe des Plangebietes öffentliche Parkplätze nicht in einer ausreichenden Anzahl zur Verfügung gestellt werden können.

Hieraus ist die Forderung abzuleiten, dass die Anwohner des Gebietes die tatsächlich benötigte Anzahl an PKW-Stellplätzen auf ihrem eigenen Grundstück anlegen müssen.

Die Stadt Eberbach legt daher aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes fest, dass im Baugebiet „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung je errichteter Wohneinheit bei einer Wohnfläche von mehr als 45 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze nachzuweisen und diese auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind. Für kleinere Wohnungen wird bedarfsgerecht 1,0 Stellplatz gefordert.

Mit der Festsetzung stützt sich die Stadt Eberbach auf den aktuell veröffentlichten statistischen Mittelwert des statistischen Bundesamtes, nach dem der Wohnflächen-Bedarf je Einwohner im Durchschnitt bei ca. 46 m<sup>2</sup> liegt und damit eine Wohnung ab einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> voraussichtlich von zwei Personen bewohnt wird. Diese werden aufgrund der gewünschten Mobilität in der Regel auch motorisiert sein.

## **IX. Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den „Holderbach“ an. Die bestehende Bebauung im „Mischgebiet“ ist existent und befindet sich mit Teilflächen gemäß der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte innerhalb der für ein HQ<sub>100</sub>-Ereignis berechneten Überschwemmungsfläche.

Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden an ihrem Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Grundwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung von Heizölverbrauchs-Anlagen ist untersagt, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbrauchs-Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Der Bebauungsplan geht auf die Belange der Wasserwirtschaft ein, indem in den Bebauungsplan die Kennzeichnung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens aufgenommen wird. Dieser ist freizuhalten von jeglicher Bebauung. Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sowie Geländeauffüllungen sind untersagt.

## **X. Altlasten**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes kennzeichnet die Flurstücke Nr. 11472, Nr. 11472/1 und Nr. 11747/3 als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten“.

Mit dieser Festsetzung geht der Bebauungsplan auf das Bodenschutz- und Altlastenkataster ein, welches unter der Projekt-Nr. 03930-000 die „AS Autolackiererei, Holdergrund 5-5A“ erfasst hat.

Der Altstandort wurde für das Schutzgut „Grundwasser“ und für das Schutzgut „Mensch“ am 24.10.2006 auf dem Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf „B“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:

- Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen im Untergrund festgestellt, die geruchlich und/oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Sofern der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden wieder auf dem Flurstück verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet werden muss, ist die Untere Abfallrechtbehörde einzubinden.

Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.



## **XI. Sichtwinkel im Kreuzungsbereich der „Alte Dielbacher Straße“ und der davon abzweigenden selbstständigen Stichstraße**

Im Kreuzungsbereich am östlichen Plangebietsrand wird ein Sichtwinkel festgesetzt. Nach Prüfung gemäß der RAST 06 liegt die Sichtfläche innerhalb der ausgewiesenen „öffentliche Verkehrsfläche“.

Der so festgestellte Einsichtsbereich stellt in der Örtlichkeit eine ausreichende Fläche dar, so dass es im Bereich der angrenzenden Baufläche im Plangebiet keiner weiteren Regelung bedarf.

## **XII. Flächenbilanz**

Wohngebietsfläche	0,290 ha
Mischgebietsfläche	0,160 ha
private Grünfläche	0,030 ha
öffentliche Grünfläche	0,110 ha
private Verkehrsfläche	0,021 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,100 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,710 ha</b>

Aufgestellt: Sinsheim, 28.03.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Peter Reichert, Bürgermeister

Architekt