

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alte Metzgerei“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Alte Metzgerei“
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“

Stand: 12.02.2019



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

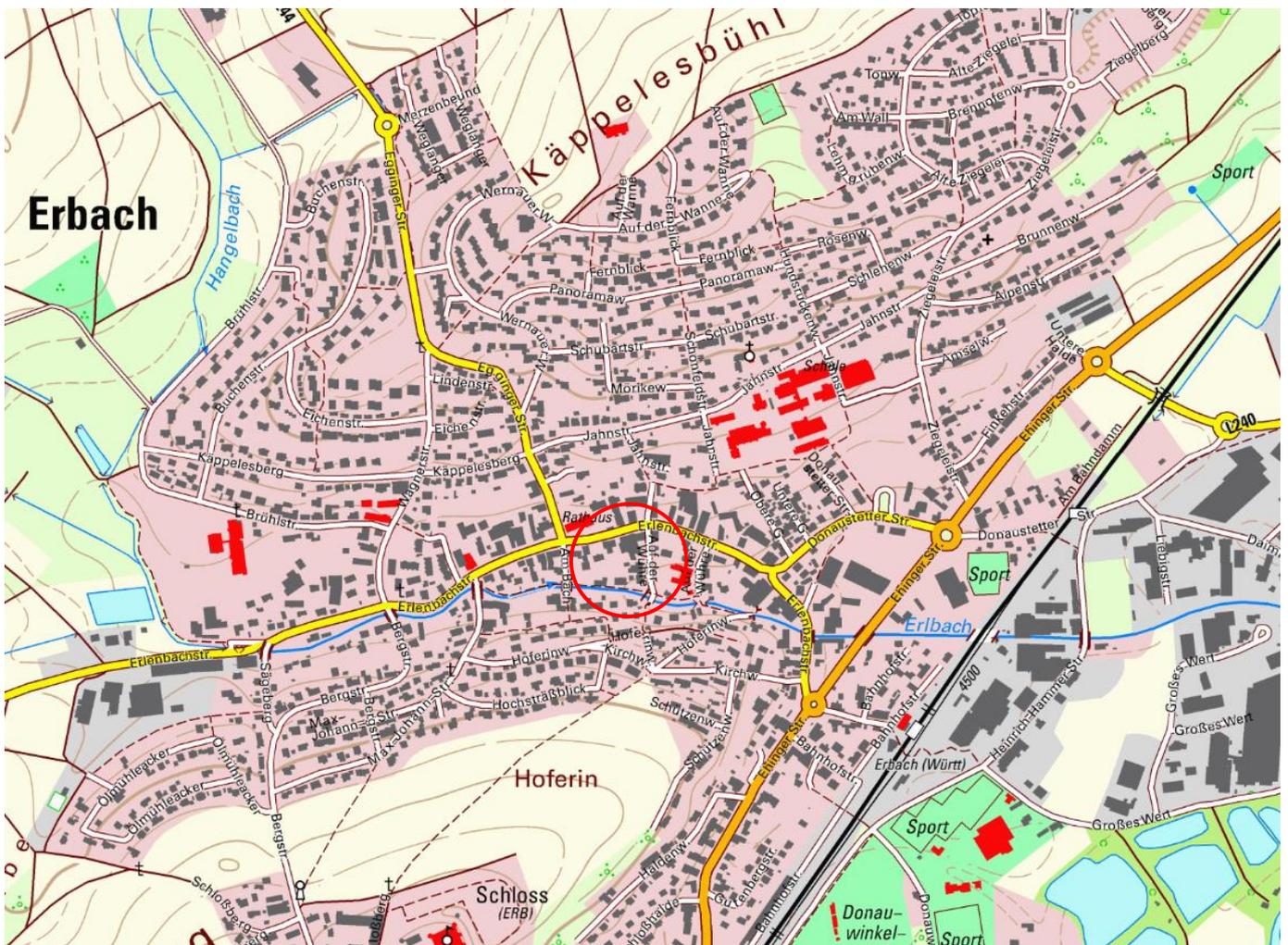
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

I) **SATZUNG** über den Bebauungsplan „**Alte Metzgerei**“

Fassung vom: **12.02.2019**



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Erbach in öffentlicher Sitzung am 2019 den Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.02.2019 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.02.2019
- Textteil in der Fassung vom 12.02.2019

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
MU	1.1.1 Urbanes Gebiet (MU)	§ 6a BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 6a (2) BauNVO
	1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
VG III	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,6	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
WH 9,80*	1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.



- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.

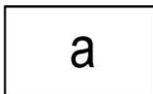
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB
(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Überschreitungen sind bis max. 20 cm zulässig.

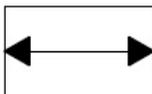
1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



- 1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO



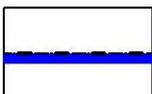
Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan mit **(A)** gekennzeichnet sind, Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) zulässig.



- 1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.6 Flächen für Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Stellplätze (ST) § 9 (1) 4 BauGB

Tiefgaragen (TGa) mit deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

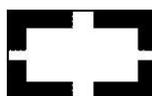
Folgende Orientierungswerte der DIN 18005 sind zu beachten und einzuhalten:
tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Als Grenzwerte nach der 16. BImSchV sind zu beachten und einzuhalten:
tags 67 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Stellplätze, die einem Gewerbe zugeordnet sind und auch in der Nachtzeit genutzt werden, müssen im urbanen Gebiet einen Abstand von mindestens 15 m zu schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten.

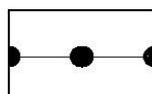
Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

hier: unterschiedliche EFH und Hauptgebäudeorientierung

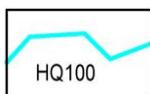
1.9.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 7 – Bauweise

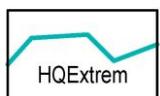
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



- 2.1 Überschwemmungsgebiete** im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

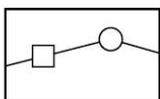


- 2.2 Risikogebiete** im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

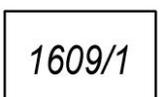
Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser – HQextrem.

3. Hinweise

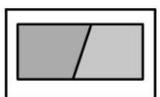
- 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



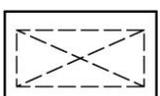
vorhandene Grundstücksgrenzen



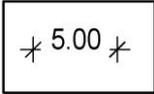
Flurstücknummern (beispielhaft)



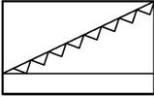
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplanter Gebäudeabbruch



Maßlinie (beispielhaft)



Von der Bebauung freizuhalten Flächen

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Historische Siedlung Erbach“ (Prüffall, ERBA000-LD), die um 1254 erstmals über die urkundliche Überlieferung fassbar wird. Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Erbach, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln kann.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren), notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Dr. Jonathan Scheschkewitz (Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

3.4 **Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3.5 **Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3.6 **Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.7 **Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte**

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Geltungsbereich in geringem Umfang innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Der Bebauungsplan liegt zu einem kleinen Teil im HQextrem-Bereich. Bauliche Anlagen sind nur einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Die Wasserspiegellage beträgt bei HQ extrem 481,60 müNN. Die EFH-Höhe ist auf HQextrem + 20 cm Sicherheitszuschlag zu setzen.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.8 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufelddräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelneester oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. **Der unteren Naturschutzbehörde ist dieser Bericht zu übersenden.**

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

3.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Holozänen Auensedimenten überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.10 L240 und L1244

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Erbach an der L 240 und L 1244.

Der Bebauungsplan tangiert die Umgestaltung der OD Erbach „L 240 - Erlenbachstraße“. Die gemeindliche Bauleitplanung muss die bereits begonnene Fachplanung zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt berücksichtigen.

Änderungen an den Grenzverläufen bedürfen der grundsätzlichen Zustimmung und straßenbaulichen Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Vor Inanspruchnahme von Straßengrund zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist unter Vorlage entsprechender Planunterlagen in dreifacher Ausfertigung ein Nutzungsvertrag beim Landratsamt Alb Donau Kreis, Straßenmeisterei Ulm, rechtzeitig vor Baubeginn abzuschließen.

Notwendige Leitungsverlegungen bitten wir vor der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt vorzusehen.

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ulm zu stellen.

Sichtflächen

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zur Bepflanzung zulässig sind großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

3.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird mit Verkehrslärmimmissionen der L 240 beaufschlagt. Aufgrund des geringen Abstandes der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche zur L 240 muss davon ausgegangen werden, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage, als auch nachts eingehalten werden.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Lageplan in der Fassung vom 12.02.2019
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 12.02.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Hochwasser
 - 7.5 Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.033 m², mit den Flurstücken Nr. 187 und 188.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wegefläche entlang der Erlenbachstraße - L240, Flurstück Nr. 234/1,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Auf der Wühre, Flurstück Nr. 188/1,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 191,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 181/1, 184 sowie einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 234/1

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, südlich an der Erlenbachstraße, (L240) und westlich der innerstädtischen Erschließungsstraße Auf der Wühre gelegen.

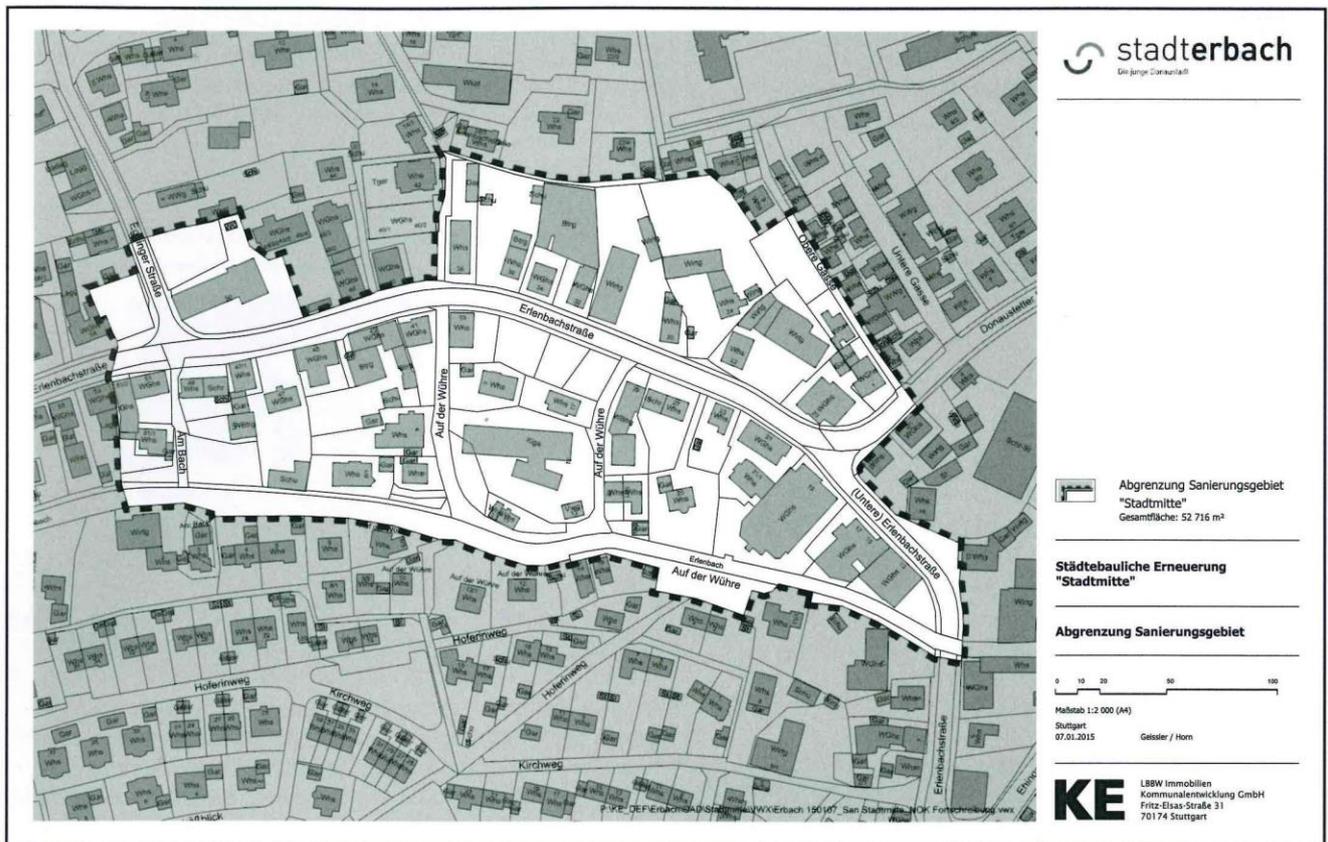
Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken 2 Wohngebäuden, 2 Betriebsgebäude, ein Schuppen sowie eine Garage. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.



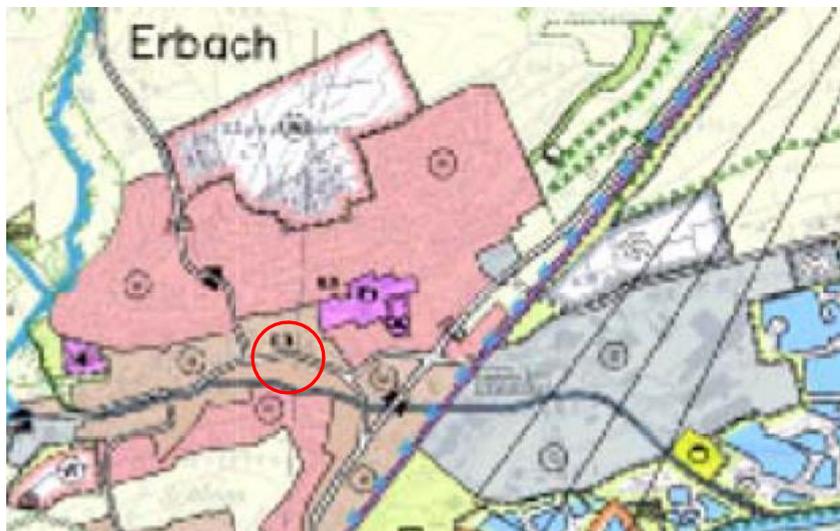
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in Kraft getreten am 19.02.2015.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt innerhalb des Plangebietes „gemischte Baufläche“ dar.



Aktueller rechtswirksamer
FNP (Ausschnitt)

Eine Entwicklung kann somit aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

In Anlehnung an die Ausarbeitungen der städtebaulichen Untersuchung im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ beabsichtigen die Eigentümer das Areal neu zu bebauen.

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur in die umgebende, bestehende Bebauung. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet soll abgebrochen werden und durch Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzungen ersetzt werden. Hierbei soll die jetzige straßenseitige Gebäudeflucht wieder aufgenommen werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- abweichende Bauweise für erforderliche Reduzierung der Abstandsflächen

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Durch den Bebauungsplan „Häusler-Areal“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Standort geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.
Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Metzgerei“ beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Neubebauung erfolgt über die vorhandene Straßenführung der „Erlenbachstraße“, als auch über die Straße „Auf der Wühre“. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte, wenn möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund des kleinen Erweiterungsbereiches und des bestehenden Entwässerungssystems kann, wenn die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich ist, der gedrosselte Ablauf des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Erbach.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute Flächen. Vorhandene Baumstandorte im rückwärtigen Bereich können nicht erhalten werden und werden durch Neupflanzungen ersetzt.

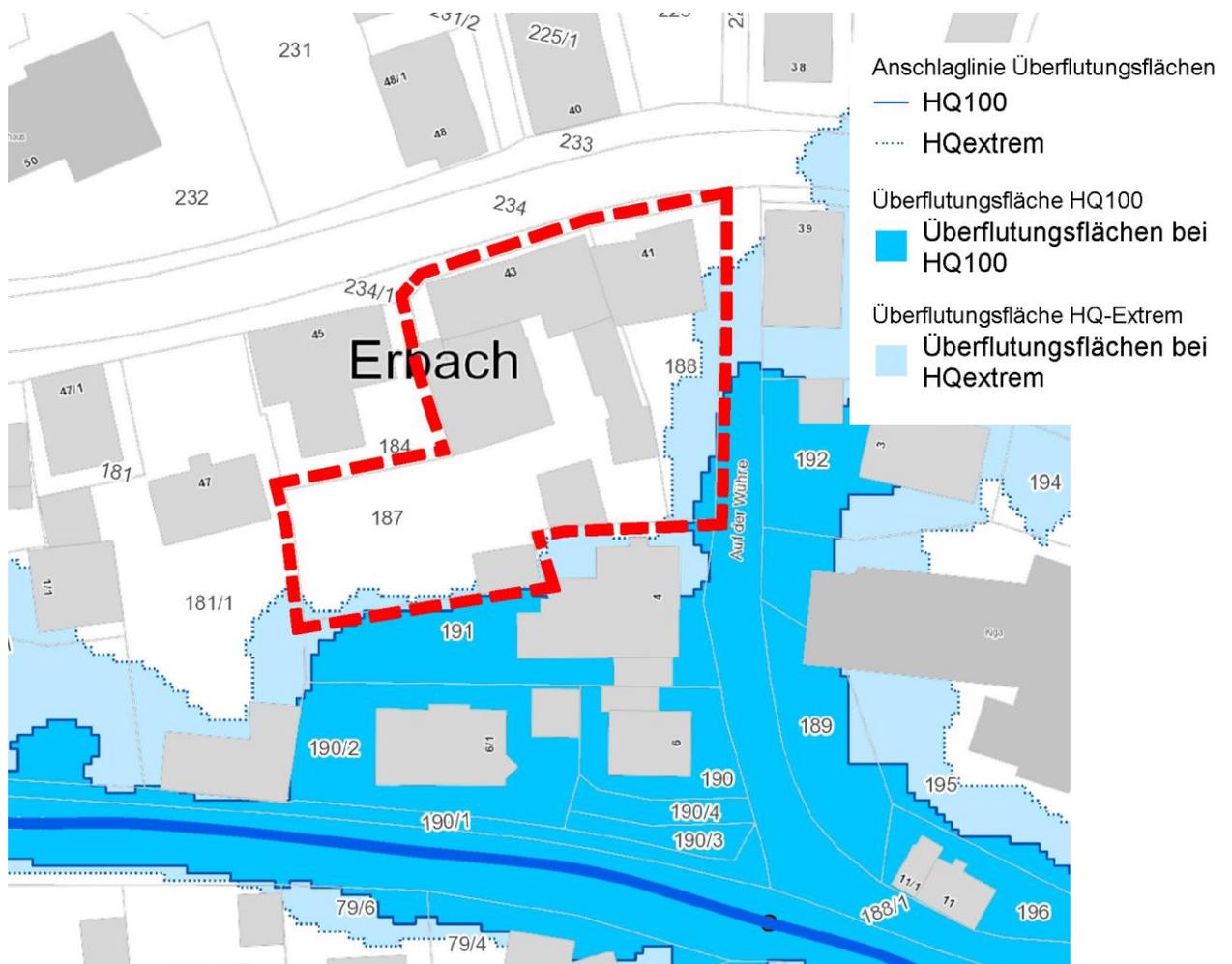
Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

7.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Geltungsbereich in geringem Umfang innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.



7.5 Artenschutz

(siehe: Kurzbericht zum Artenschutz, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 18.10.2018)

Am 19.7.2018 wurde das „Häusler-Areal“ begangen. Hierbei wurden alle Wohnhäuser und Nebengebäude mittels Fernglas nach interessanten Strukturen für Vögel und Fledermäuse voruntersucht. Nachfolgend wurden die Gebäude innen begangen um insbesondere die Dachstühle auf Fledermausbesatz zu prüfen. Einige Gehölze des Areals wurden auf Baumhöhlen, Stammrisse, Rindenabplatzungen und Nester überprüft. Alle Untersuchungen ergaben keinen Hinweis auf hier vorkommende Brutvögel oder Fledermäuse (Südlich angrenzend wurden recht zahlreich Haussperlinge verhört).

Nachfolgend wurde nach Sonnenuntergang (21:15 Uhr) ca. eine Stunde lang noch ein möglicher Ausflug beobachtet um Spaltenfledermäuse, wie z. B. Zwergfledermaus oder Bartfledermäuse auszuschließen. Unterstützend wurde hierfür ein mobiler Fledermausdetektor (batlogger M der Firma Elekon) verwendet. Um das Areal entsprechend abzudecken wurde die Ausflugkontrolle mit 2 Personen vorgenommen. Im Ergebnis konnten auch hierbei keine Fledermäuse in den Gebäuden nachgewiesen werden. Während der Untersuchung flogen in das USG recht zahlreich Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus vereinzelt zu späterer Zeit auch der Große Abendsegler ein. Die Breitflügelfledermäuse kamen aus nördlicher Richtung; aufgrund der frühen Rufsequenzen (15 Minuten nach Sonnenuntergang) wird deren Quartier in der näheren Umgebung vermutet.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Das geplante Bauareale „Häusler-Areal“ wurde auf Fledermausquartiere und Brutvogelvorkommen untersucht. Im Ergebnis befanden sich keine Quartiere oder Brutvögel in oder an den Gebäuden, so dass einer Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr aus artenschutzrechtlichen Gründen zugestimmt werden kann.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben, bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme (Baufeldfreimachung zwischen 1.10. und 1.3.), weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Urbanes Gebiet** (MU) gem. § 6a BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Urbanen Gebiet – Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den umgebenden Nutzungen in der Stadtmitte von Erbach Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Der Charakter des Urbanen Gebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung und der vorhandenen, umgebenden Bebauungen wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan gekennzeichnet sind, Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) zulässig. Diese zulässigen Unterschreitungen orientieren sich an den ehemaligen Baustrukturen und angrenzenden Bebauungen, die nahezu bis an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Dies ist auch in der vorliegenden Planung erwünscht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Bebauung flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die künftige Lage der geplanten Bebauung wird über die „Stellung der baulichen Anlagen – Hauptgebäuerichtung“ festgesetzt.

Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die künftige Situierung gegeben ist. Die Anordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt. Dies orientiert sich eng an der geplanten Bebauung.

Führung von Versorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme möglicherweise erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Bauquartiere bezogen auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung – hier: unterschiedliche Erdgeschossrohfußbodenhöhen und Hauptgebäuerichtungen - durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

In Anbetracht der Immissionsbelastung durch die angrenzende Landesstraße werden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Geltungsbereich in geringem Umfang innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Diese Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 22.10.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ gefasst.

Am 22.10.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Alte Metzgerei“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.12.2018 lag der Bebauungsplan vom 27.12.2018 bis 31.01.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

11.1 Kurzbericht zum Artenschutz, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 18.10.2018

Plan aufgestellt am: 12.02.2019

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

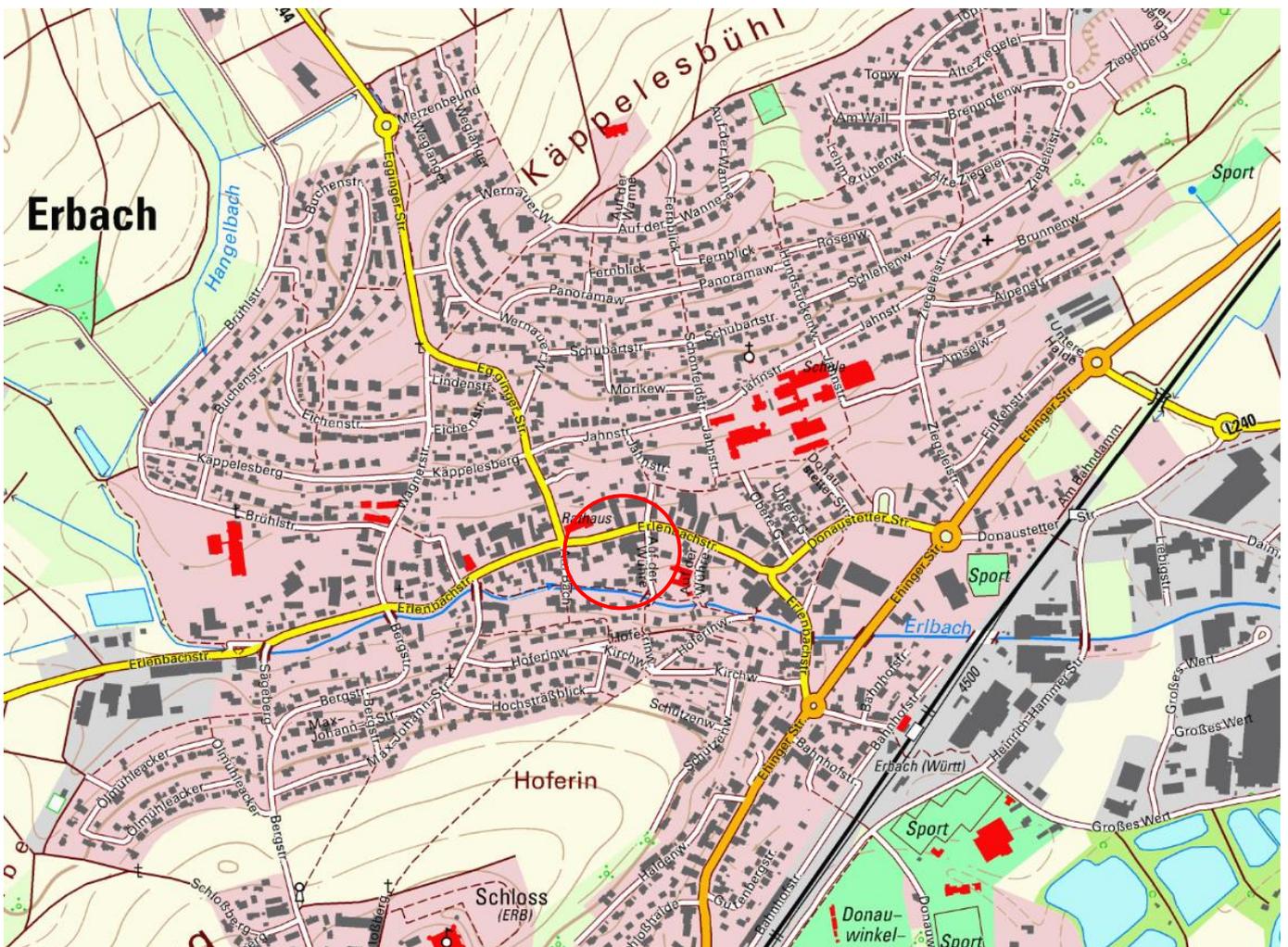
Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Alte Metzgerei**“

Fassung vom: **12.02.2019**



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 01.12.2017

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Erbach in öffentlicher Sitzung am 2019 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Metzgerei“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.02.2019
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2019

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Metzgerei“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister