

Bebauungsplan Untere Halde, Stadt Erbach



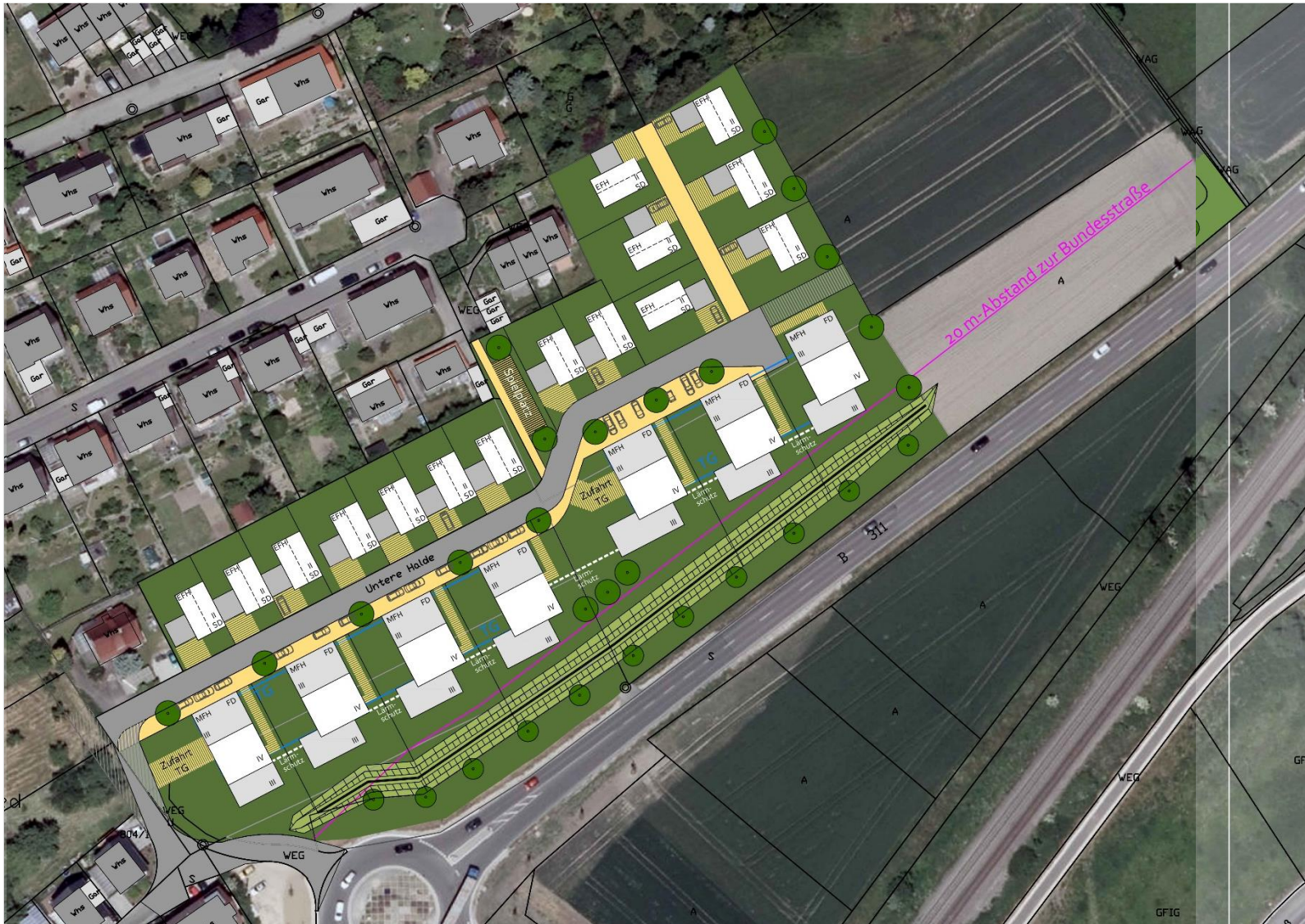
Bebauungsplan Untere Halde, Stadt Erbach



Inhalte

1. Weiterentwicklung Städtebaulicher Entwurf
2. Bisheriges Verfahren
3. Stellungnahmen aus Frühzeitige Beteiligung
4. Gutachten und Erkenntnisse
5. Bebauungsplanzeichnung
6. Textliche Festsetzungen
7. Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz
8. Örtliche Bauvorschriften
9. Beschlussvorschläge

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Kurzer Rückblick auf bisheriges Verfahren

11.02.2019

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

08.03.-08.04.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / TÖBs

Mitte 2020

Unterzeichnung Städtebaulicher Vertrag / Beauftragung Fachplaner

Bis Ende 2020

Ausarbeitung Gutachten und Erschließungsplanung

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung (Auszug)

Angrenzer: Einweidung bzgl. Wegebeziehung zur Alpenstraße

RP Tübingen:

- Hinweis, dass 13b-Verfahren ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum dient;
- Hinweis zum Anbauverbot entlang B311
- Bitte um Untersuchung zusätzlicher Anbindung Fuß und Rad
- Hinweise Entwässerung und Hochwasserschutz

RP Stuttgart – Landesamt Denkmalpflege

- Hinweis auf Archäologische Fundstellen im Umfeld, im Plangebiet mit Funden zu rechnen
- Frühzeitige Abstimmung empfohlen

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung (Auszug)

Landratsamt Alb-Donau-Kreis:

- Umfassende Eingrünung gewünscht
- Ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Anregungen zum Schallschutz
- Artenschutzrechtliches Gutachten wird gefordert

Regionalverband Donau-Iller:

- Zukünftige Darstellung des südlichen Teils als Gebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

IHK Ulm:

- Berücksichtigung Gewerbebetriebe Obere Luß

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Gutachten

Altlasten



Dokument-Nr.	Auflösungs-Nr.	Datum
2200964(2)	-	20.07.2020

Baugebiet Untere Halde, Erbach
 – Orientierende Altlastenuntersuchung –

Auftraggeber: **Stadt Erbach, Stadtverwaltung**

Anzahl der Seiten: 32
 Anlagen: 4

HPC AG
 Am Jagdschloß 13
 99220 Heidenheim

Tel: 07321/9394-0; Fax: 07321/9394-19
 Internet: www.hpc.ag
 E-Mail: heide@hpc.ag

mehelad



Artenschutz

Erbach, B-Plan „Untere Halde“
 Artenschutzgutachten für die
 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 nach § 44 BNatSchG

Auftraggeber:
 Stadt Erbach



Oktober 2020

1 AUSGANGSSITUATION

Ein Areal an der B 311 am östlichen Orsteingang von Erbach soll bebaut werden (Abb. 1). Teilweise müssen auch vorhandene Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebs abgebrochen werden. Zuvor war zu prüfen, ob dadurch die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten.

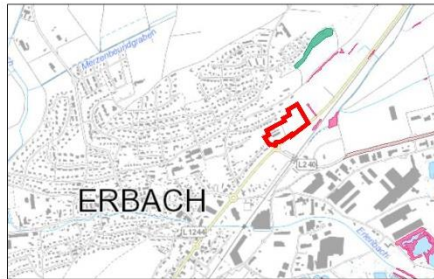


Abb. 1: Überplantes Areal.

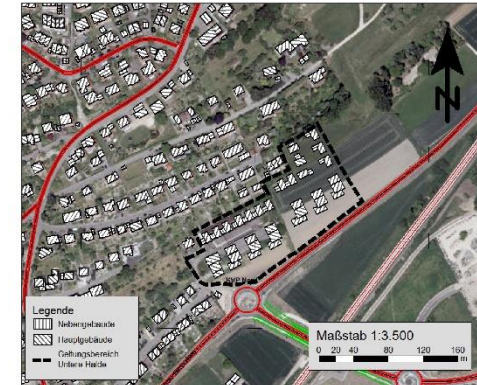
Lärm



Schalltechnische Berechnungen zur Geräuschabstrahlung durch Gewerbe- und Verkehrslärm für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Halde" in 89155 Erbach

Gutachten Nr. 12/III/18

Bearbeitungsstand 02.02.2021



Im Auftrag von

Masallah Dumlu
 Dorfäckerweg 18
 89171 Illerkirchberg

Vertreten durch

Herr Masallah Dumlu

Ausgeführt von:
 LOOS & PARTNER, Ingenieurbüro
 Sachverständige für Lärmmessung,
 Lärmbekämpfung und Bauakustik

Feldmatweg 21
 89604 Allmendingen
 Telefon 07381/8203

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Gutachten

Altlasten

Die Flurstücke Flst.-Nr. 811 und 811/2 werden auf Grund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Im Jahr 2020 wurde das Plangebiet von der HPC AG im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser: einzelfallbezogenen Mindestanforderungen am Standort werden eingehalten und es sich um einen hinnehmbaren Schaden handelt. Weitere Maßnahmen sind formal nicht erforderlich, da eine Verschlechterung des Zustandes zukünftig nicht zu erwarten ist.

Wirkungspfad Boden – Mensch: keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung als Wohngebiet zu verzeichnen. Keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft festgestellt, die Vergleichswerte für Wohnnutzung wurden deutlich unterschritten. Laut Gutachten sind auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der Lage der erkannten Verunreinigungen unterhalb des bewertungsrelevanten Horizonts keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Gutachten

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht (Anlage 6). Der Bericht vom Oktober 2020 kommt zum Ergebnis, dass Abbruch und Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen unproblematisch sind. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

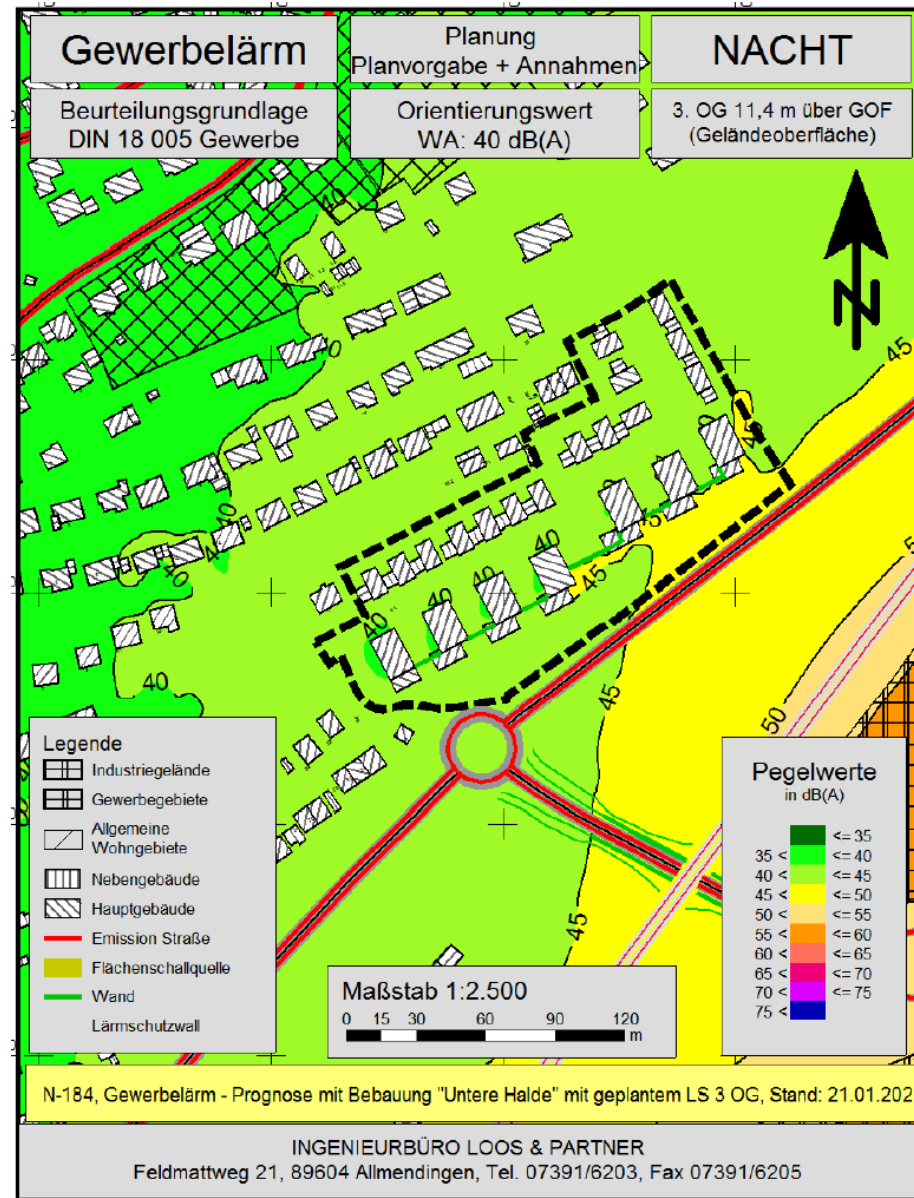
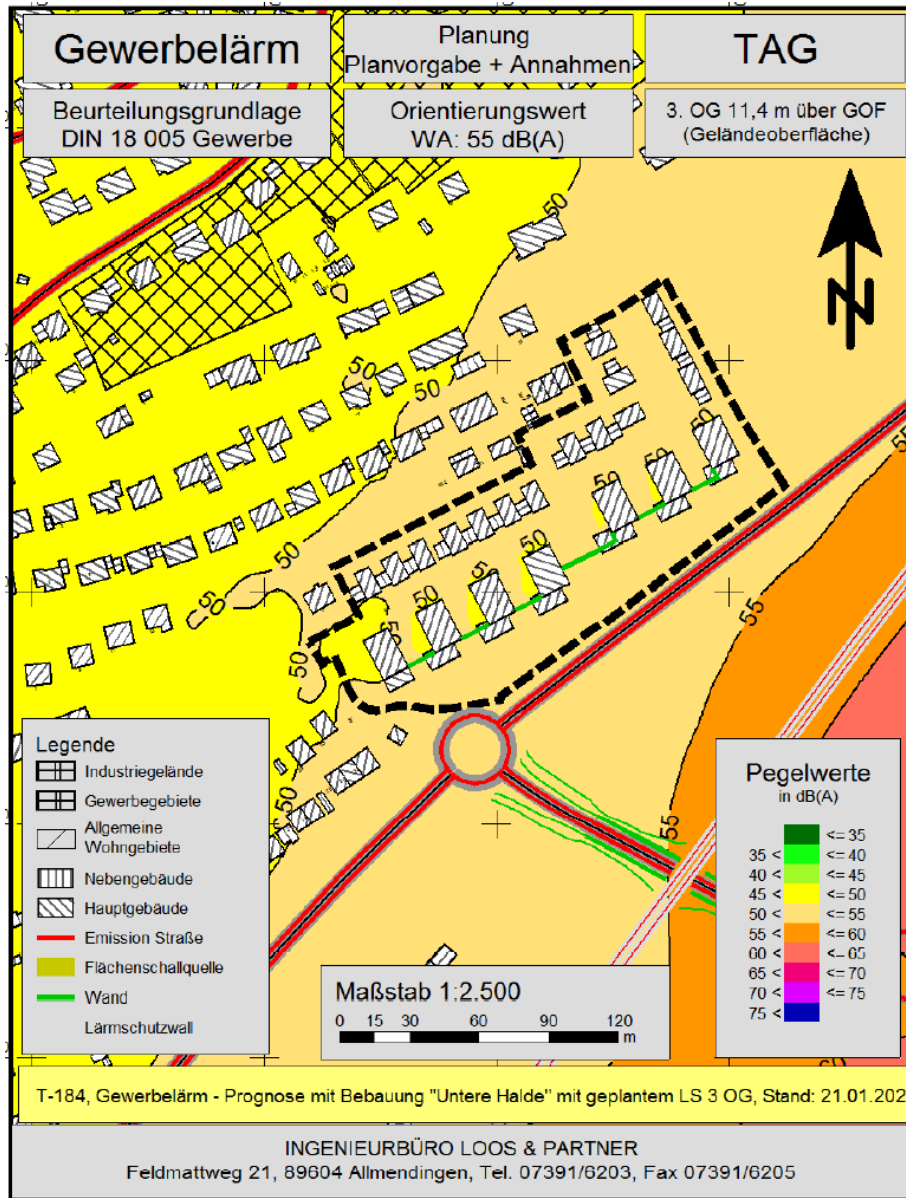
Gutachten

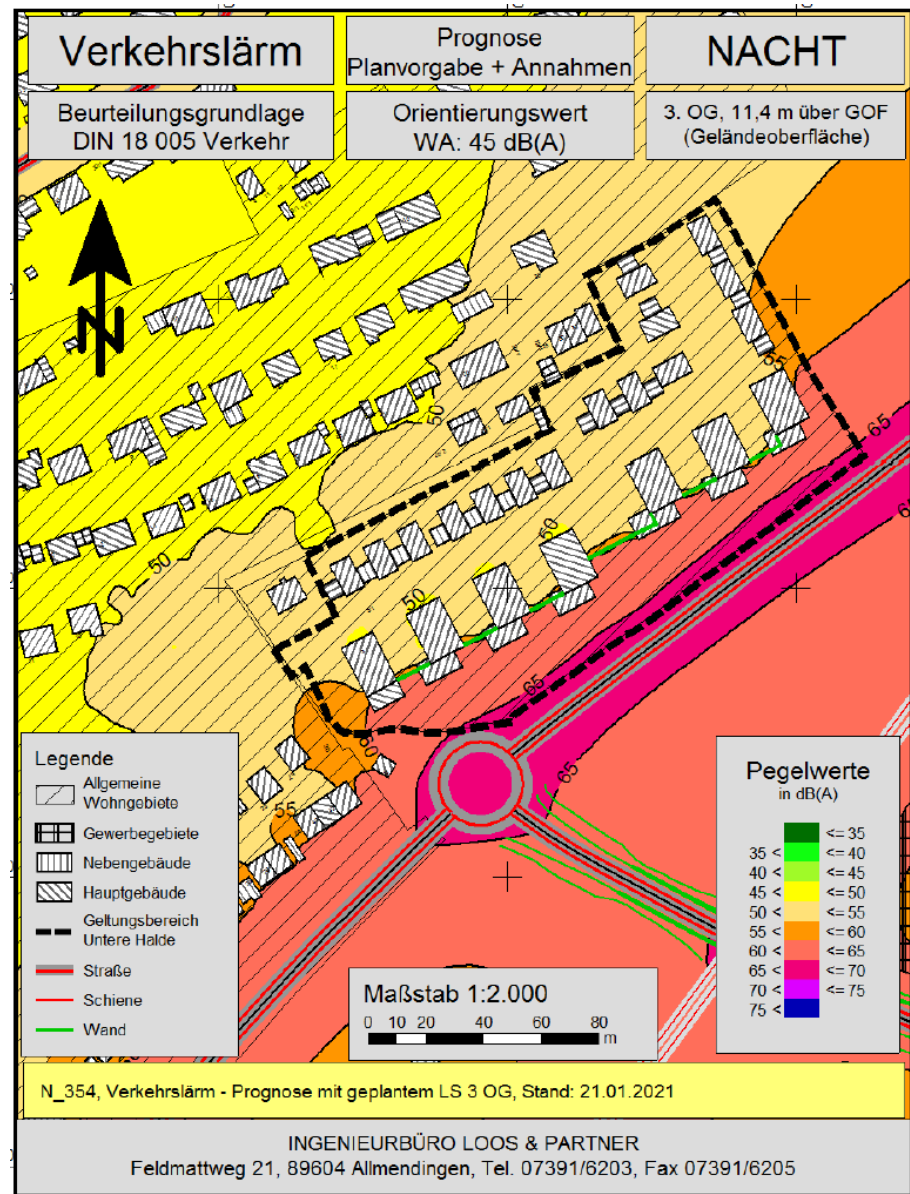
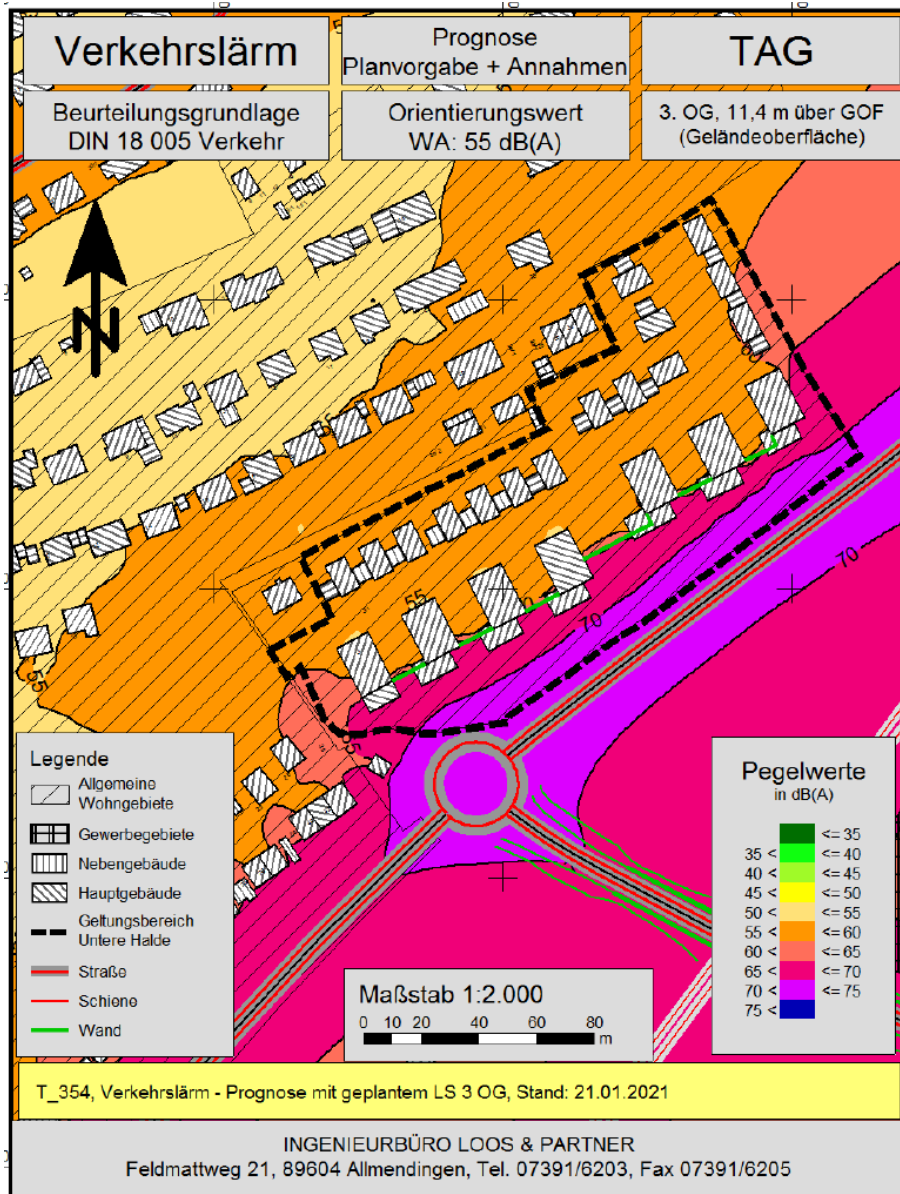
Lärm

„Die Gebäude im Plangebiet werden durch Gewerbelärm beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Gewerbe bleiben an allen Immissionsorten am TAG unterschritten. In der NACHT werden die Orientierungswerte an einigen Immissionsorten überschritten. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht werden.“

Bezüglich des Verkehrslärms der südlich liegenden Bundesstraße B311 und der dahinterliegenden Gleisanlagen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Gebäude im Plangebiet werden durch Verkehrslärm beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Verkehr werden an einigen Immissionsorten am TAG und in der NACHT zum Teil massiv überschritten. Weitere Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht werden. An Gebäuden im Plangebiet mit Lärmeintrag > 62 dB(A) können die geplanten Außenwohnbereiche nur eingeschränkt genutzt werden. Die Schlafqualität ist an Fassaden mit Wohn- bzw. Schlafräumen, die einem Pegel > 45 dB(A) ausgesetzt sind, beeinträchtigt. Hier sind Lüftungselemente zu verbauen.“





Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



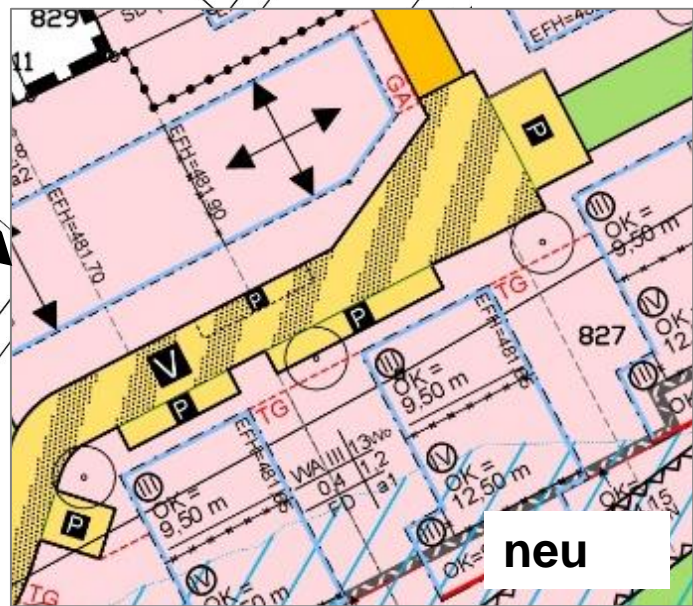
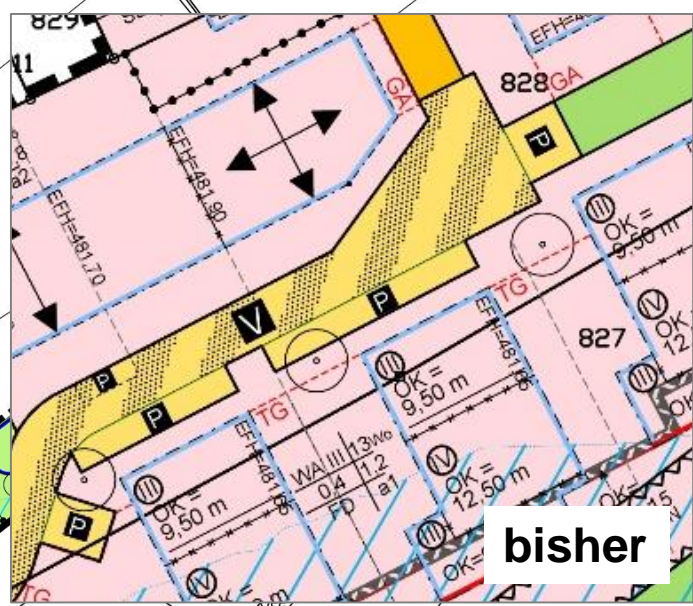
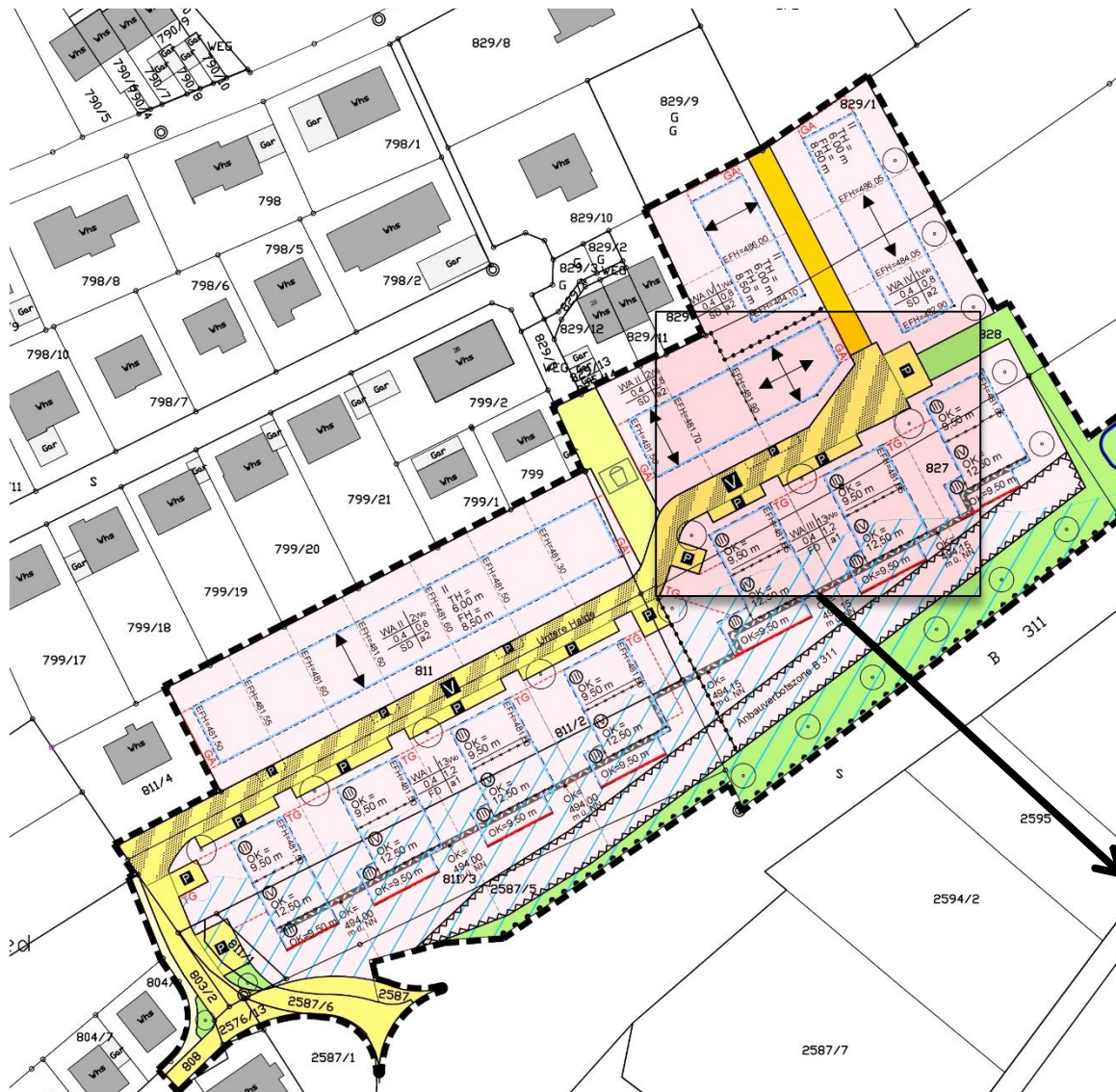
Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



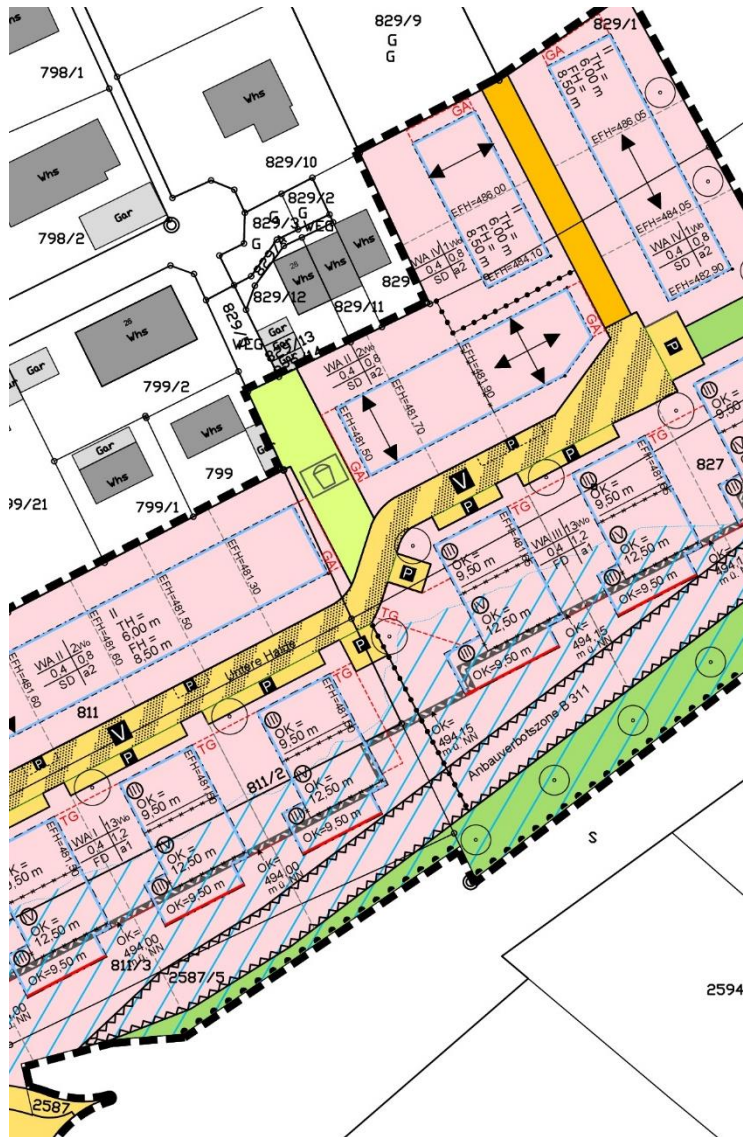
Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

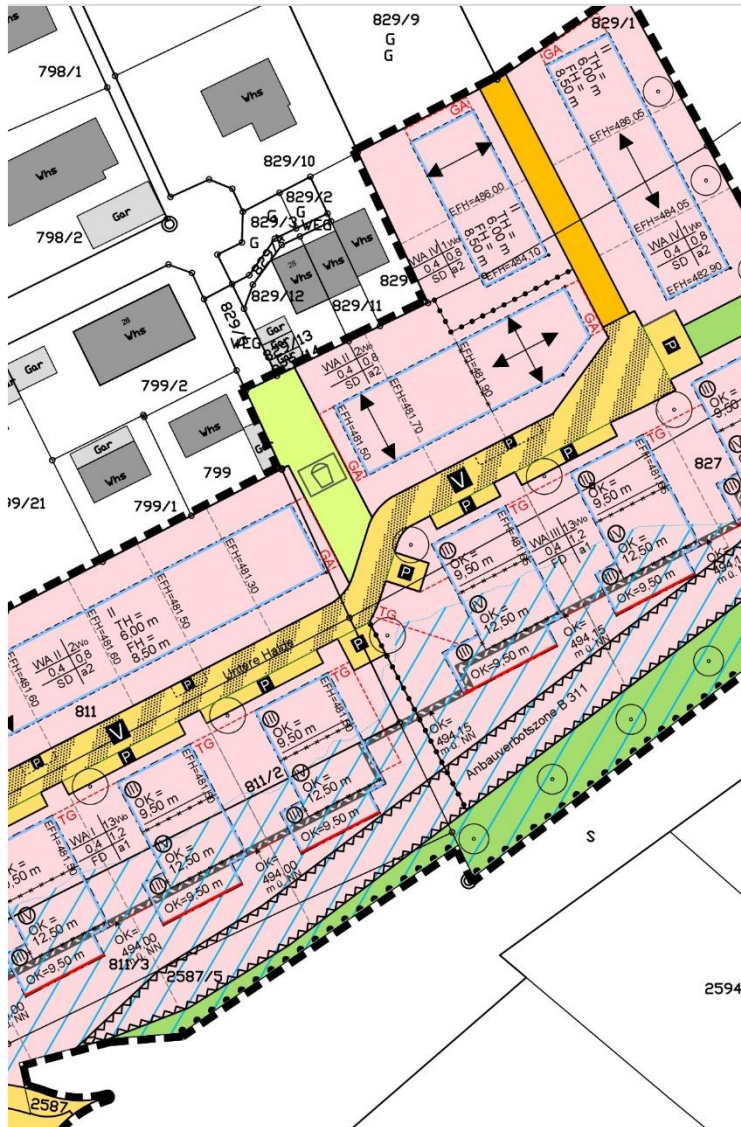


Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 WA I-IV Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1.2 Im WA I ergänzend zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 - 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - 1.2.2 Im WA I und WA III darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche für Kellerräume und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden (§ 19 Ab. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.2.3 Im WA II und WA IV darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen samt derer Zufahrten sowie Wege- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.2.4 z.B. 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl
 - 1.2.5 z.B. III zwingende Anzahl der Geschosse
 - 1.2.6 z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse
 - 1.2.6.1 Im WA II dürfen Kellergeschosse auf der straßenzugewandten Gebäudeseite mit voller Geschosshöhe über die Geländeoberfläche hinausragen.

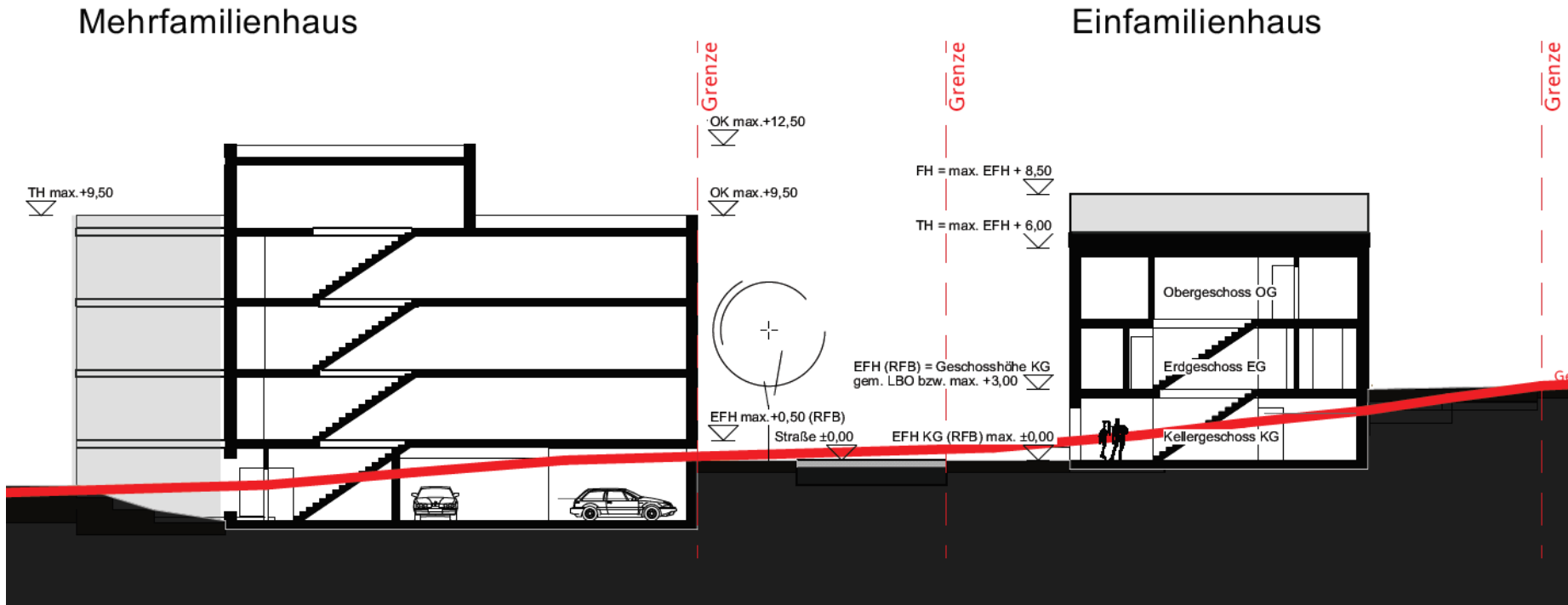
Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



- 1.2.7 z.B. EFH = 481,50 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) in m ü. NN
- 1.2.7.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) ist für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt. Sollte sich der Zuschnitt des Baugrundstücks verändern, so sind die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zu interpolieren.
- 1.2.7.2 Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen im WA I und WA III um 0,50 m und im WA II und WA IV um 0,30 m überschritten werden.
- 1.2.7.3 Im WA II darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) um die Höhe des über die Geländeoberfläche hinausragenden Kellergeschosses, begrenzt auf maximal 2,80 m, überschritten werden.
- 1.2.8 z.B. OK = 9,50 maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.8.1 Die Oberkante (OK) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).
- 1.2.8.2 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der Aufbauten bis zur Außenkante Attika muss mindestens 2,00 m betragen.
- 1.2.9 z.B. FH = 8,50 maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.9.1 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und der absoluten Höhe an der Oberkante des Firstabschlusses.
- 1.2.10 z.B. TH = 6,00 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden)
- 1.2.10.1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 1.3.1 a1 abweichende Bauweise eins: Als abweichende Bauweise eins wird die offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der Baukörper definiert.
 - 1.3.2 a2 abweichende Bauweise zwei: Als abweichende Bauweise zwei wird die offene Bauweise mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung definiert.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Baugrenze
 - 1.4.2 Baulinie

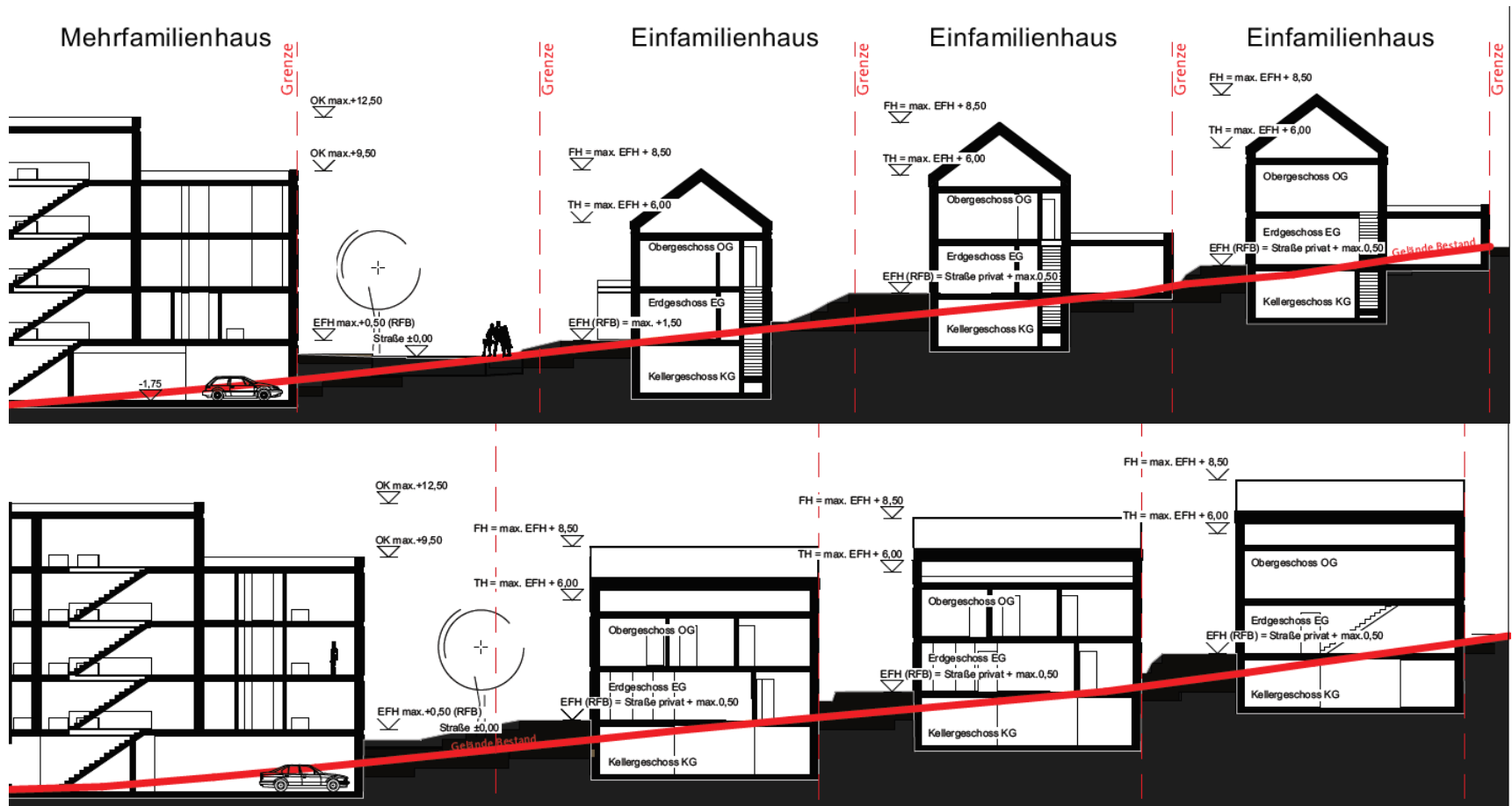
Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Schnitt durch WA I und WA II

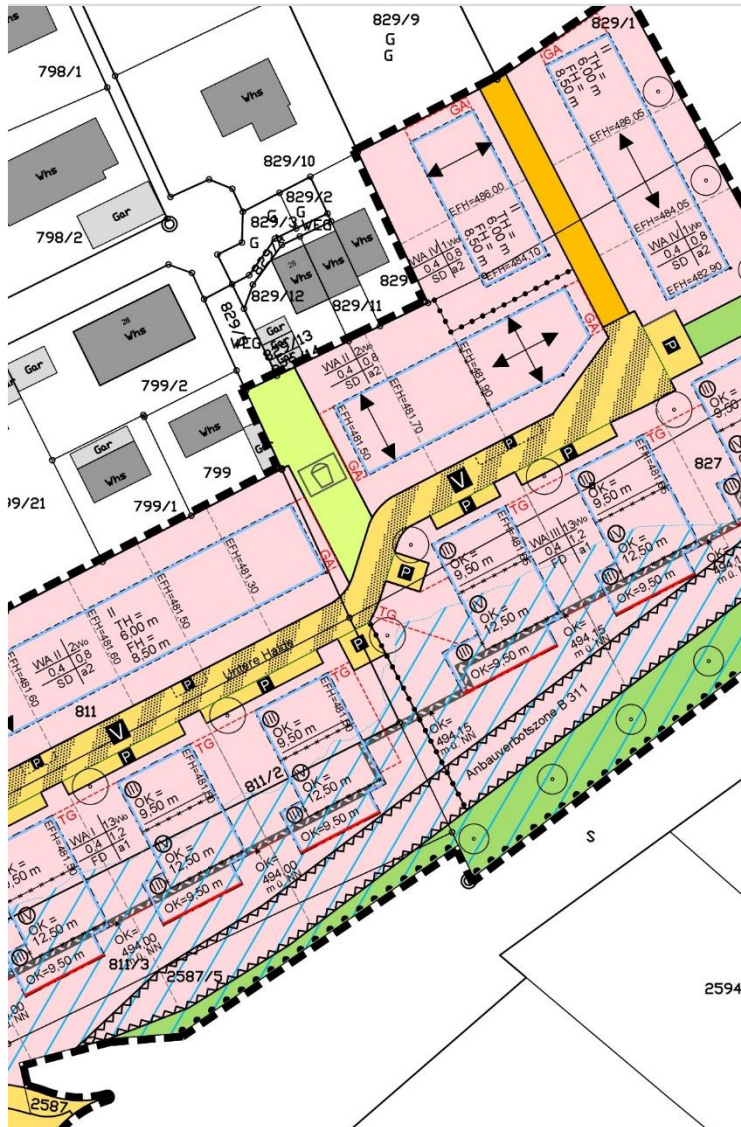


Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Schnitt durch WA III und WA IV



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.5.1 z.B. 11 Wo maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

1.5.2 Pro Wohngebäude sind

- im WA I und WA III maximal 13 Wohnungen,
- im WA II maximal 2 Wohnungen und
- im WA IV maximal 1 Wohnung zulässig.

1.6 AUFSCHIEBEND BEDINGTE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA IV ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn in den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA III auf der gesamten Gebietslänge entlang der Bundesstraße B 311 die Baukörper und die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Form der Lärmschutzwandelemente in voller festgesetzter Höhe erreicht worden sind.


1.7 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.7.1  Firstrichtung

1.8 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.8.1  Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.8.1.1 Im WA I und WA III sind Tiefgaragen und Kellerräume nur innerhalb der Baufenster oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind im WA I und WA III unzulässig.

1.8.2  Flächen für oberirdische Garagen und Carports

1.8.2.1 Im WA II und WA IV sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

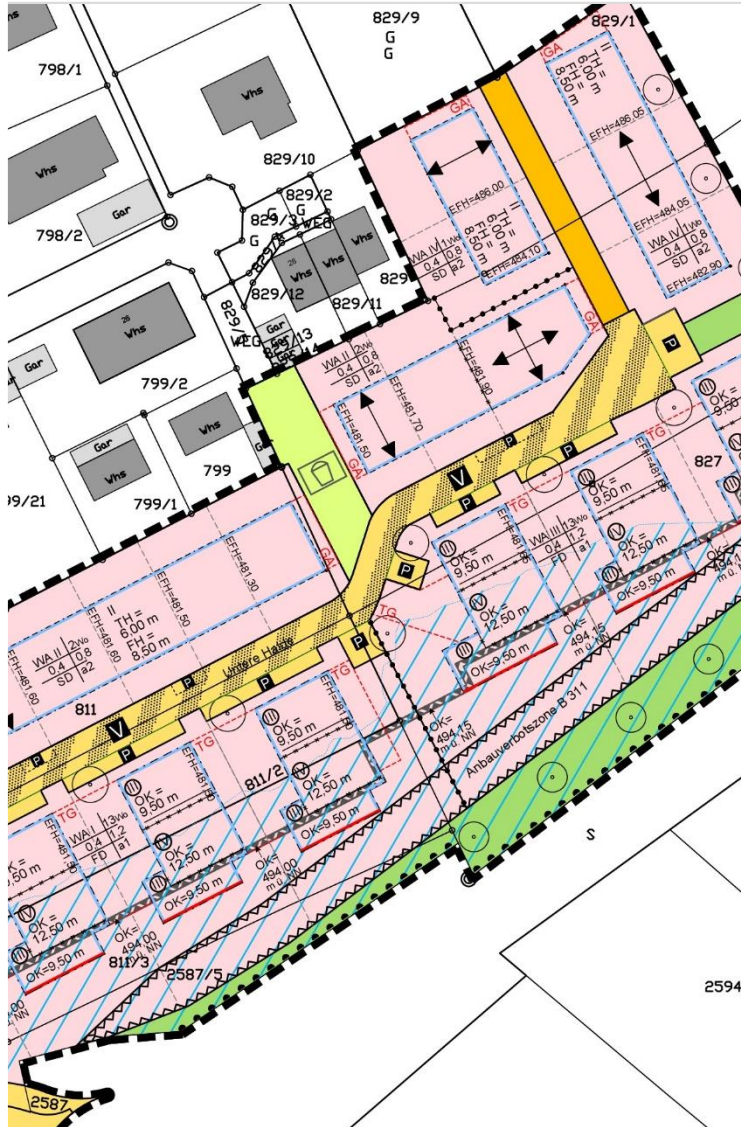
1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

1.9.1  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

1.9.2 Anbauverbot

Die entlang der Bundesstraße B 311 liegenden Flächen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten jeder Art und von Werbeanlagen freizuhalten.


Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach




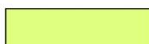

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.10.1  Verkehrsfläche
- 1.10.2  Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.10.3  Öffentlicher Parkplatz
- 1.10.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.10.5  Private Verkehrsfläche
- 1.10.6  öffentlicher Gehweg

1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.11.1  Regenrückhaltebecken
- 1.11.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen eine kombinierte Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. Das spezifische Volumen beträgt 30 l/m² Dachfläche. Die zulässige Regenabflussmenge beträgt bei Einfamilienhäusern 0,2 l/s und bei Mehrfamilienhäusern 0,5 l/s. Der Überlauf ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.
- 1.11.3 Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenfugiger Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder Porensteinen zu befestigen.


1.12 GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.12.1  öffentliche Grünfläche
 - 1.12.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind außer dem festgesetzten Regenrückhaltebecken keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 1.12.2  Private Grünfläche
- 1.12.3  Spielplatz

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.13.1  Anpflanzung von Bäumen mit Hochstamm StU von mind. 12-14 cm: Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

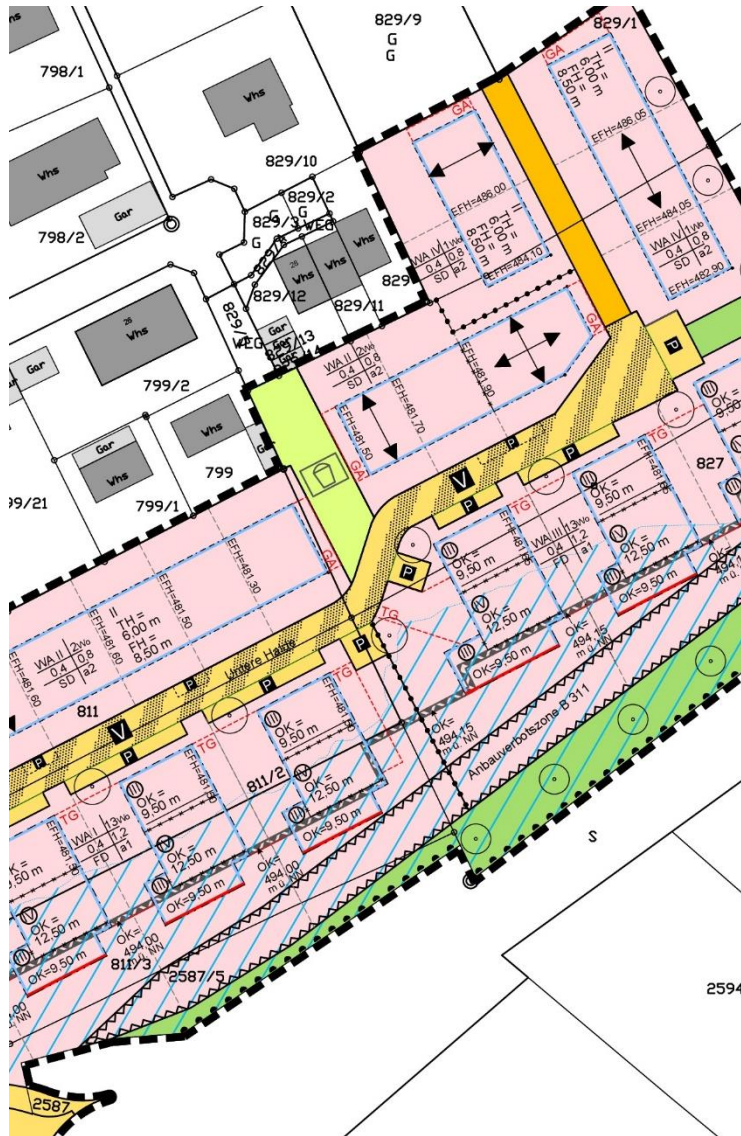
1.13.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.13.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.


1.14 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN

- 1.14.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
 - Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



1.15 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 25 BauGB)

1.15.1  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand mit festgesetzter Mindesthöhe OK im m über NN

1.15.1.1 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz sind in den überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig durch die Baukörper zu gewährleisten.

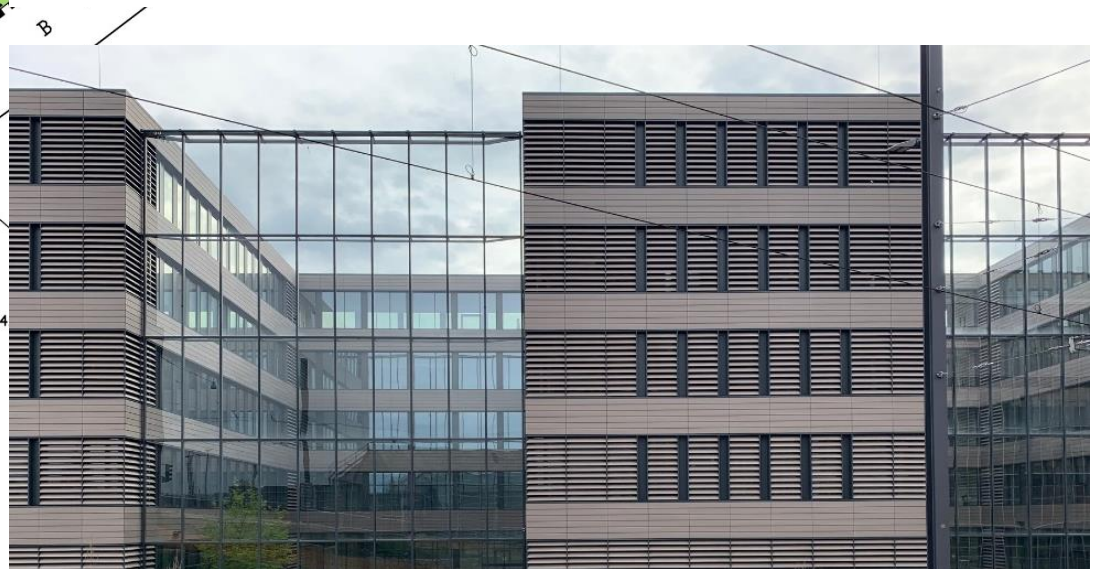
1.15.1.2 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz bestehend aus Lärmschutzelementen und Baukörpern müssen eine durchgängig geschlossene Lärmschutzmaßnahme mit der festgesetzten Mindesthöhe erzeugen.

1.15.1.3 Auf die aufschiebend bedingte Festsetzung unter 1.6 dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

2.5 LÄRMSCHUTZWAND

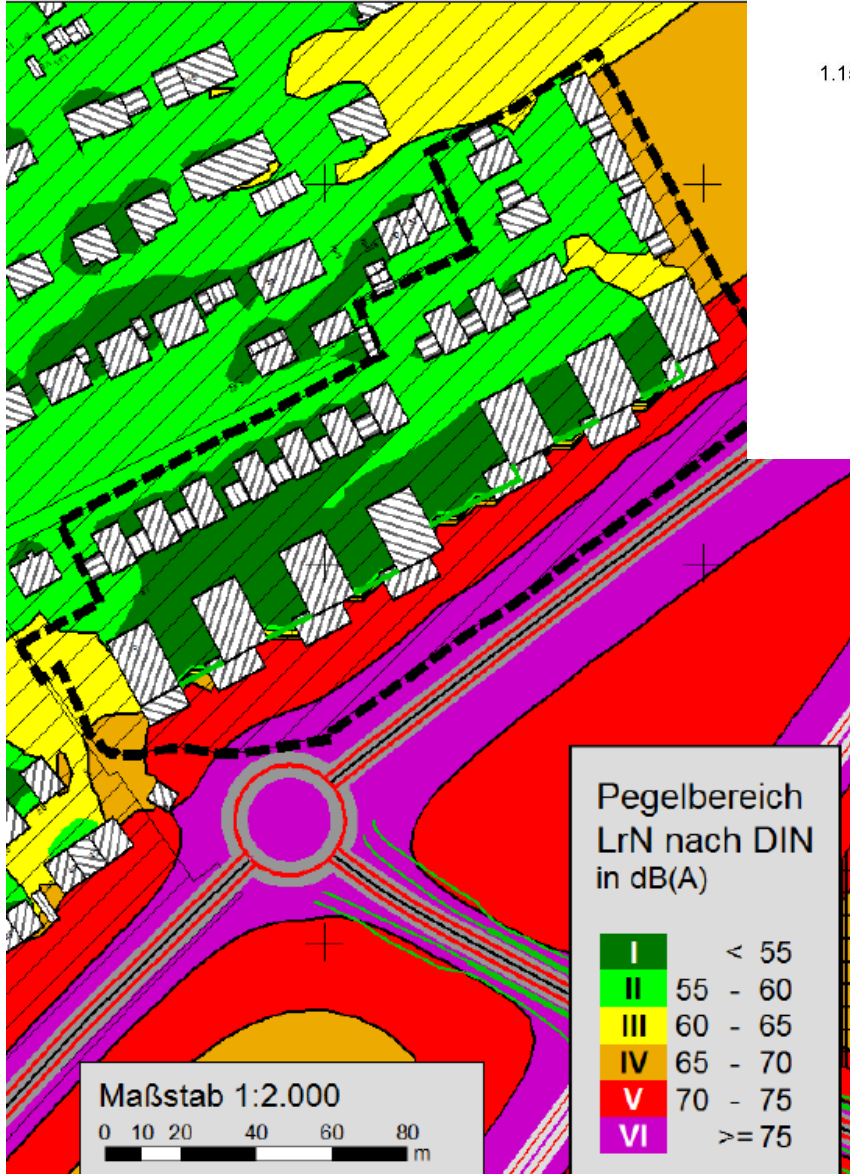
2.5.1 Die Elemente der Lärmschutzwand zwischen den einzelnen Baukörpern müssen einheitlich als Glaselemente gestaltet werden. Darüber hinaus müssen die Elemente über die gesamte gebietsbezogene Länge des WA I und des WA III jeweils in einer Flucht angeordnet werden.

2.5.2 Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit speziellem Vogelschutzglas oder strukturiertem Glas auszuführen um Vogelschlag vorzubeugen.

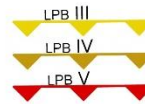


Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Lärmpegelbereiche



1.15.2



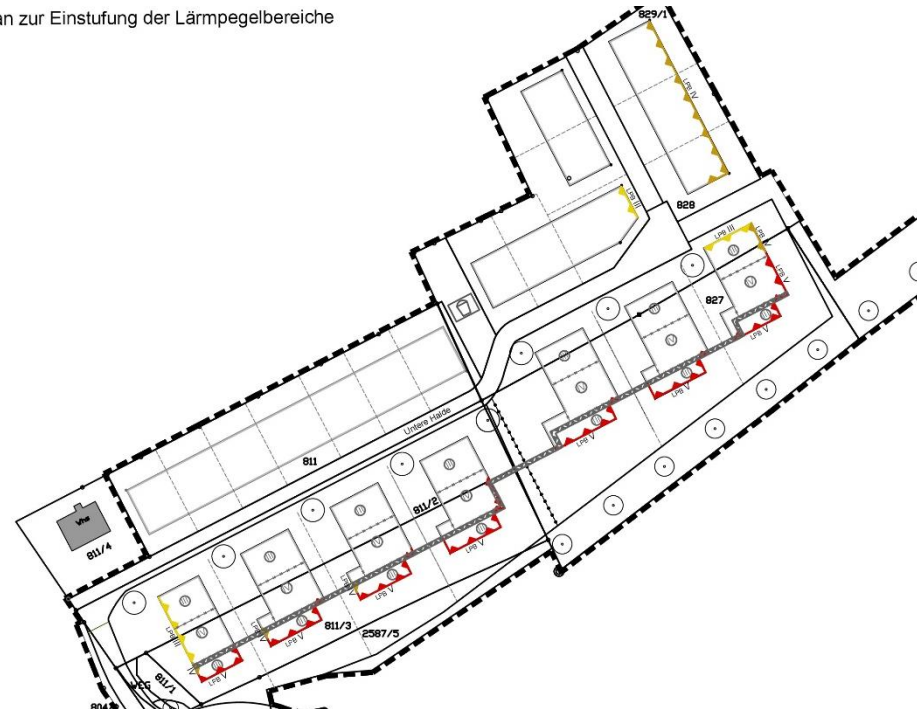
Fassadenseiten/ -abschnitte mit Einstufung in Lärmpegelbereich III oder höher (vgl. Plan zur Einstufung der Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen.

1.15.4

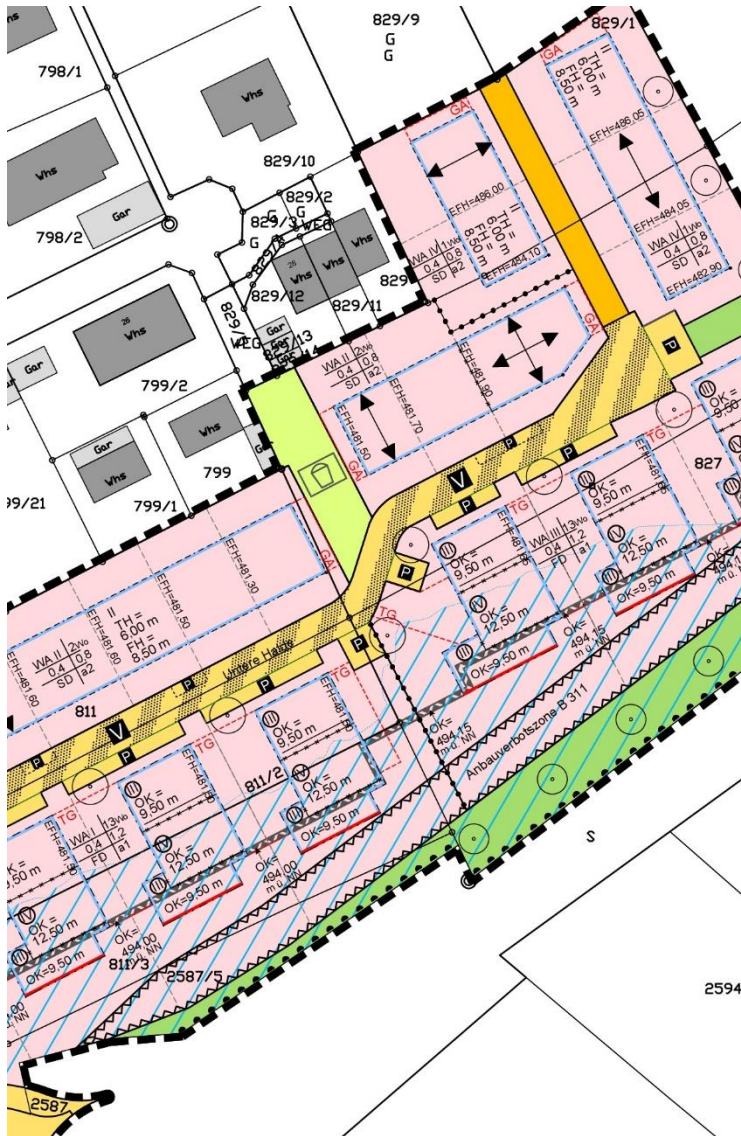
An diesen Fassadenseiten /-abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.
- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.





Plan zur Einstufung der Lärmpegelbereiche



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



1.16 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.16.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 1.16.2  Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.16.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Bebauung
- 1.16.4  Überflutungsfläche HQextrem

1.17 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 SD Satteldach

2.1.1.1 Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 25° - 35° festgesetzt.

2.1.1.2 Bei Satteldächern sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2.2.2 FD Flachdach

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sie sind von öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 0,50 m abzurücken. Zäune auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude oder in dafür vorgesehene bauliche Anlagen zu integrieren.

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude oder in dafür vorgesehene bauliche Anlagen zu integrieren.

2.5 LÄRMSCHUTZWAND

2.5.1 Die Elemente der Lärmschutzwand zwischen den einzelnen Baukörpern müssen einheitlich als Glaselemente gestaltet werden. Darüber hinaus müssen die Elemente über die gesamte gebietsbezogene Länge des WA I und des WA III jeweils in einer Flucht angeordnet werden.

2.5.2 Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit speziellem Vogelschutzglas oder strukturiertem Glas auszuführen um Vogelschlag vorzubeugen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

2.5.1 Im WA II sind für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze, für die zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

2.5.1 Im WA IV sind für die zulässige Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

2.5.2 Im WA I und WA III wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
- für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 85 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach



Quartiersentwicklung Untere Halde, Stadt Erbach

Beschlussvorschläge

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Untere Halde“ des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, in der Fassung vom 10.03.2021 und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten textlichen Festsetzungen, insbesondere der örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 10.03.2021 wird gebilligt.
2. Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie in Anlage 4 dargestellt bewertet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird in Form einer einmonatigen Planauftrag mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.