

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rathaus Erbach“

Begründung

- Entwurf -

Auftraggeberin: Stadt Erbach
Erlenbachstraße 50
89155 Erbach

Auftragnehmer: Stemshorn Kopp
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Gartenstraße 20
89077 Ulm

Erstellt: 06.06.2024

Stand: Aufstellung und Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalte

1. Erläuterung der Planung
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Angaben zum Bestand
 - 1.3 Einordnung in übergeordnete Planung

2. Rahmungebende Planungen und Bebauungsplanverfahren
 - 2.1 Bestehende Bebauungspläne
 - 2.2 Sanierungsgebiet
 - 2.3 Darstellung des Flächennutzungsplans
 - 2.4 Bebauungsplanverfahren

3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes
 - 3.1 Standortalternativen
 - 3.2 Bebauung
 - 3.3 Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Straßenverkehrslärm

4. Planinhalte des Bebauungsplans
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.6 Artenschutz
 - 4.7 Denkmalpflege
 - 4.8 Örtliche Bauvorschriften

5. Flächen- und Kostenangaben
 - 5.1 Flächenbilanz
 - 5.2 Kostenangaben

1. Erläuterung der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Erbach plant ihren Rathausstandort städtebaulich neu zu ordnen und will hierfür das bestehende Rathausgebäude durch einen Neubau ersetzen. Der historische Gebäudeteil zur Egginger Straße aus dem Jahr 1908 soll als eigenständiger Baukörper erhalten bleiben. Der aus dem Jahr 1984 stammende Erweiterungsbau soll hingegen auf Grund von baulichen, energetischen sowie räumlichen Missständen abgebrochen werden. Dies ist vor allem notwendig, da die bestehende räumliche Gliederung des Gebäudes den heutigen Anforderungen an eine attraktive, barrierefreie und multifunktionale Verwaltungsnutzung nicht gerecht werden kann. Darüber hinaus geht die Stadt Erbach von weiterhin steigenden Mitarbeiterzahlen aus, weshalb der Neubau Flächen für zusätzliche Arbeitsplätze bereitstellen soll. Mögliche Umbau- und Erweiterungsszenarien des Bestandsgebäudes wurden im Rahmen einer 2019 durchgeführten Machbarkeitsstudie geprüft, mit dem Ergebnis, dass diese funktional und wirtschaftlich nicht zielführend sind.

Die Stadt Erbach verfolgt mit dem Neubau des Rathauses außerdem das Ziel einen Beitrag zu ihrer seit einigen Jahren betriebenen aktiven Innenstadtentwicklung zu leisten und durch den neuen Baukörper die funktionale und städtebauliche Situation im zentralen Stadtkern zu aufzuwerten. Ziel ist es durch eine veränderte stadträumliche Ausrichtung des neuen Rathauses die Gliederung und Arrondierung des öffentlichen Raumes, vor allem im Bereich des Markplatzes und an der Erlenbachstraße positiv zu beeinflussen.

Das Plangebiet ist bisher nicht mittel seines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Der Stadtrat der Stadt Erbach hat deshalb bereits im Mai 2015 beschlossen, für den Bereich des Rathauses Erbach einen Bebauungsplan aufzustellen und auszulegen. Das damalige Verfahren wurde jedoch seit 2017 nicht weitergeführt bzw. eingestellt. In der Zwischenzeit hat die Stadt Erbach das Grundstück des Rathauses nach Norden durch einen liegenschaftlichen Zukauf erweitern können. Zudem wurde das damals in die Überlegungen und den Umgriff des Bebauungsplans einbezogene nördlich angrenzende Grundstück aus den Planungen herausgenommen. Auf Grund der veränderten räumlichen und liegenschaftlichen Rahmenbedingungen wird das Verfahren neu aufgesetzt, wobei die im Rahmen des damals durchgeführten Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse in den neuen Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung wurde im Jahr 2022 ein Planungswettbewerb für den Neubau des Rathauses nach der Vergabeverordnung VgV in 3 Stufen vom Gemeinderat eingeleitet. Hierfür wurden konkrete Anforderungen an das neue Gebäude wie beispielsweise ein Raumprogramm definiert. Stufe 1 des sogenannten Präqualifikationsverfahrens wurde europaweit ausgeschrieben. Es hatten sich 15 Bewerber für die 2. Stufe des Wettbewerbs beworben. Daraus wurden insgesamt fünf Architekturbüros beauftragt, Planungsentwürfe für den Rathausneubau auszuarbeiten.

Im März 2023 wurden die Entwürfe von einer Jury begutachtet und beurteilt. Als Siegerentwurf wurde von der Jury einstimmig der Entwurf des Architekturbüros „DREI ARCHITEKTEN“ aus Stuttgart ausgewählt. Der Entwurf zeichnet sich durch seine bauliche Identifikation mit der

Erbacher Stadtmitte, seine klaren Strukturen und einer nachhaltigen Bauweise aus. Zudem gewinnt der Marktplatz an Fläche und öffnet sich durch die geplante Gebäudestellung nach vorne.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs wurde durch das Büro „Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH“ aus Ulm der vorliegende Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der die durch den Siegerentwurf vorgegebenen Parameter berücksichtigt.

1.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Erbach an der Erlenbachstraße (L240) und grenzt östlich unmittelbar an den Marktplatz an. Westlich des Plangebietes verläuft die Egginger Straße (L1244). Bereits heute ist das ca. 3.300 m² große Plangebiet Standort des Rathauses.

Das bestehende Rathausgebäude gliedert sich bauzeitlich in zwei Gebäudeteile:

- Der Altbau und Teile des Zwischenbaus wurden 1907/1908 als Schulhaus gebaut und ab 1962 als Rathaus genutzt. Der Baukörper ist mit einem Mansard-Walmdach und drei Geschossen erreicht. Dieser historische Gebäudeteil erfüllt auf Grund von umfangreichen Umbauten im Inneren nicht die Kriterien zum Schutz als Kulturdenkmal. Dennoch wird das Gebäude vom Landesamt für Denkmalpflege als „erhaltenswertes und für das Ortsbild unverzichtbares Gebäude“ eingestuft.
- Der 80er-Jahre-Anbau und der nördliche Teil des Zwischenbaus entstanden 1983/84. Das Dachgeschoss im 80er-Jahre-Anbau (Bauamt) wurde im Jahr 1988 ausgebaut. Der Erweiterungsbau besteht aus einem zweigeschossigen Verbindungsbau mit Satteldach, an den ein dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach anschließt.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet nördlich des Rathauses ein einstöckiges Nebengebäude, das u.a. eine WC-Anlage beherbergt.

Das Plangebiet wird, neben der Überbauung, größtenteils als versiegelte Erschließungs- und Parkierungsfläche genutzt. Lediglich im rückwärtigen Bereich sind zwei kleine Grünflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen vorhanden. Auf dem Vorplatz des Rathauses sind entlang der Erlenbachstraße vier Straßenbäume gepflanzt. Das Gelände des Plangebietes weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf.



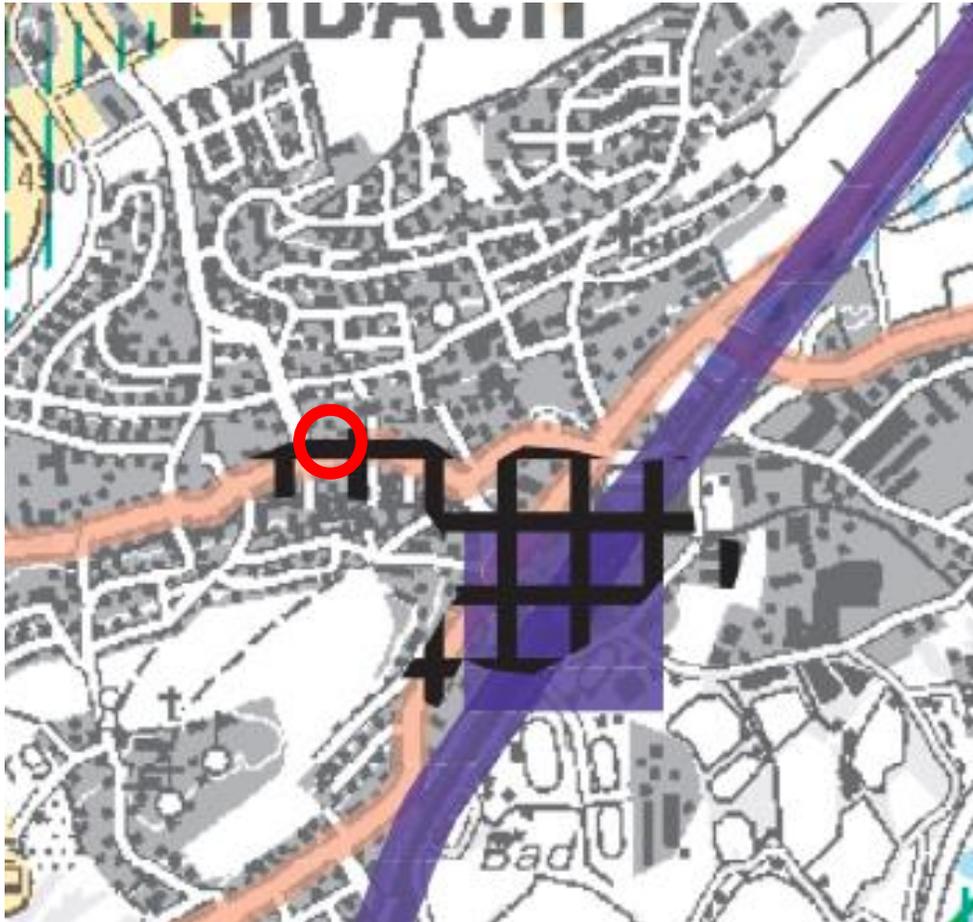
Luftbild mit Umgriff des Plangebietes (Quelle Luftbild: LUBW)

Die umliegende Bebauung stammt aus unterschiedlichen Zeiten und setzt sich überwiegend aus Wohn- und Geschäftsgebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen und meistens Satteldächern zusammen. Die östlich angrenzende Bebauung am Marktplatz ist geprägt durch drei Vollgeschosse und ein flaches Pultdach. In westlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Egginger Straße befindet sich ein Neubau mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

1.3 Einordnung in übergeordnete Planung

Regionalplan Donau-Iller in der Gesamtfortschreibung mit Satzungsbeschluss vom 05.12.2023
Laut der Raumstrukturkarte wird die Stadt Erbach als Unterzentrum im Verdichtungsraum geführt und liegt zwischen den überregionalen Entwicklungsachsen Ulm-Laupheim und Ulm-Ehingen (Donau).

Die Raumnutzungskarte zeigt die Erlenbachstraße (L240) als regionale Verkehrsachse. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des ausgewiesenen Bereichs „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“.



Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller - Raumnutzungskarte (Regionalverband Donau-Iller)

2. Rahmengebende Planungen und Bebauungsplanverfahren

2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2.2 Sanierungsgebiet

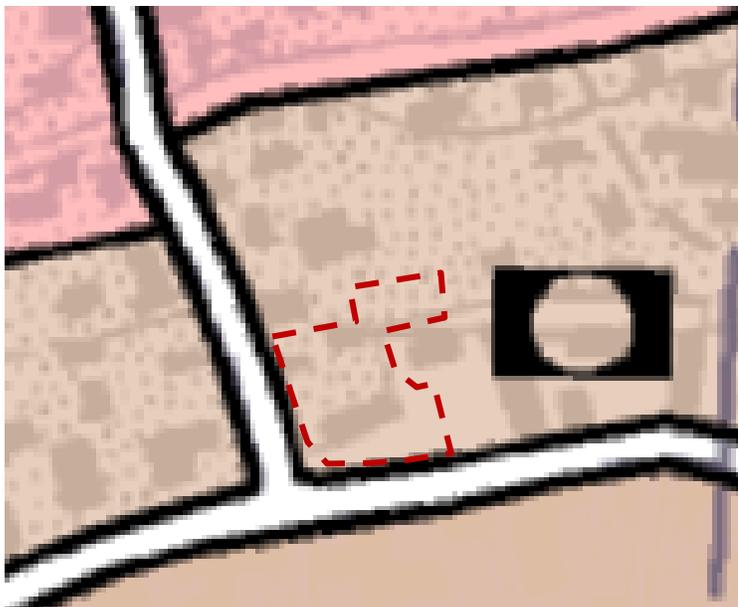
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtmitte“, in Kraft getreten am 19.02.2015 mit Änderung vom 24.10.2017.

2.3 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bereich des Rathauses ist mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Planbereichs als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest und definiert den Geltungsbereich darüber hinaus als Gemeinbedarfsfläche für „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

In der Auflistung der Nutzungen des Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke als zulässig aufgeführt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm samt Darstellung des Geltungsbereichs

2.4 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst das Flurstück Nr. 232 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes Nr. 233 (Fußweg entlang Egginger Straße).

Da es sich bei der überplanten Fläche um eine innerörtliche Fläche handelt und das geplante Vorhaben eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung darstellt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 3.274 m² und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes

Das Plangebiet soll funktional und städtebaulich mittels eines neuen Rathausgebäudes in seiner Funktion als Verwaltungszentrum der Stadt Erbach gestärkt werden. Mit dieser Zielsetzung wurde 2022 vom Gemeinderat der Planungswettbewerb für den Neubau des Rathauses nach der Vergabeverordnung VgV in 3 Stufen eingeleitet.

Stufe 1 des sogenannten Präqualifikationsverfahrens wurde europaweit ausgeschrieben. Es haben sich 15 Bewerber für Stufe 2 beworben. Daraus wurden insgesamt fünf Architekturbüros beauftragt, Planungsentwürfe für den Rathausneubau auszuarbeiten. Ende März 2023 wurden die Entwürfe von einer Jury begutachtet und beurteilt.

Als Siegerentwurf wurde von der Jury einstimmig der Entwurf des Architekturbüros „DREI ARCHITEKTEN“ aus Stuttgart ausgewählt. Der Entwurf zeichnet sich durch seine bauliche Identifikation mit der Erbacher Stadtmitte, seine klaren Strukturen und einer nachhaltigen Bauweise aus. Zudem gewinnt der Marktplatz an Fläche und öffnet sich durch die geplante Gebäudestellung nach vorne.

3.1 Standortalternativen

Zu Beginn der Planungen wurden Überlegungen angestellt, ob eine Erweiterung des Rathauses mittels eines ergänzenden Neubaus in unmittelbarer Nähe des bestehenden Rathauses sinnvoll erscheint.

Vorbereitend wurden erste Ermittlungen zum Flächenbedarf getroffen und anschließend sechs Flächen, welche sich im nahen Umfeld des Rathauses befinden und im Besitz der Stadt sind, untersucht. Die untersuchten Grundstücke waren jedoch allesamt für einen Erweiterungsbau zu klein oder wurden zwischenzeitlich veräußert und standen daher für die angedachte Entwicklung nicht mehr zur Verfügung.

Bevorzugt wurde außerdem eine Erweiterung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Rathaus, da eine Verteilung der Verwaltung voraussichtlich deren Organisations- und Arbeitsablauf erschweren würde. Es wurde deshalb die Entscheidung getroffen, anstatt eines weiteren Anbaus an das bestehende Rathaus einen kompletten Neubau vorzusehen, um das Verwaltungszentrum an gewohnter Stelle weiterentwickeln zu können.

3.2 Bebauung

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient der vom Büro „DREI ARCHITEKTEN“ aus Stuttgart ausgearbeiteten Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs.

Dieser sieht ein ca. 43 m langes Gebäude im östlichen Grundstücksteil entlang des Marktplatzes vor, welches giebelständig zur Erlenbachstraße ausgerichtet ist. Der Neubau ist mit vier Vollgeschossen und einem Satteldach vorgesehen. Westlich des neu geplanten Gebäudes ist der historische Altbau des Rathauses verortet, welcher erhalten, saniert und zukünftig als Bibliothek genutzt werden soll.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Egginger Straße (L1244) sowie über die südlich verlaufende Erlenbachstraße (L240).

Der im Zusammenhang mit den Nutzungen des Rathauses entstehende Bedarf an Parkierungsflächen soll zum einen unter dem Baukörper mittels einer Tiefgarage mit rund 35 bis 40 Stellplätzen gedeckt werden. Zum anderen wird der im nordöstlichen Plangebiet verortete Parkierungsfläche mit rund 20 Parkplätzen erhalten. Beide Parkierungsanlagen werden über die Egginger Straße erschlossen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist weiterhin über den bestehenden Gehweg entlang der Erlenbachstraße und Egginger Straße gesichert.

3.4 Ver- und Entsorgung

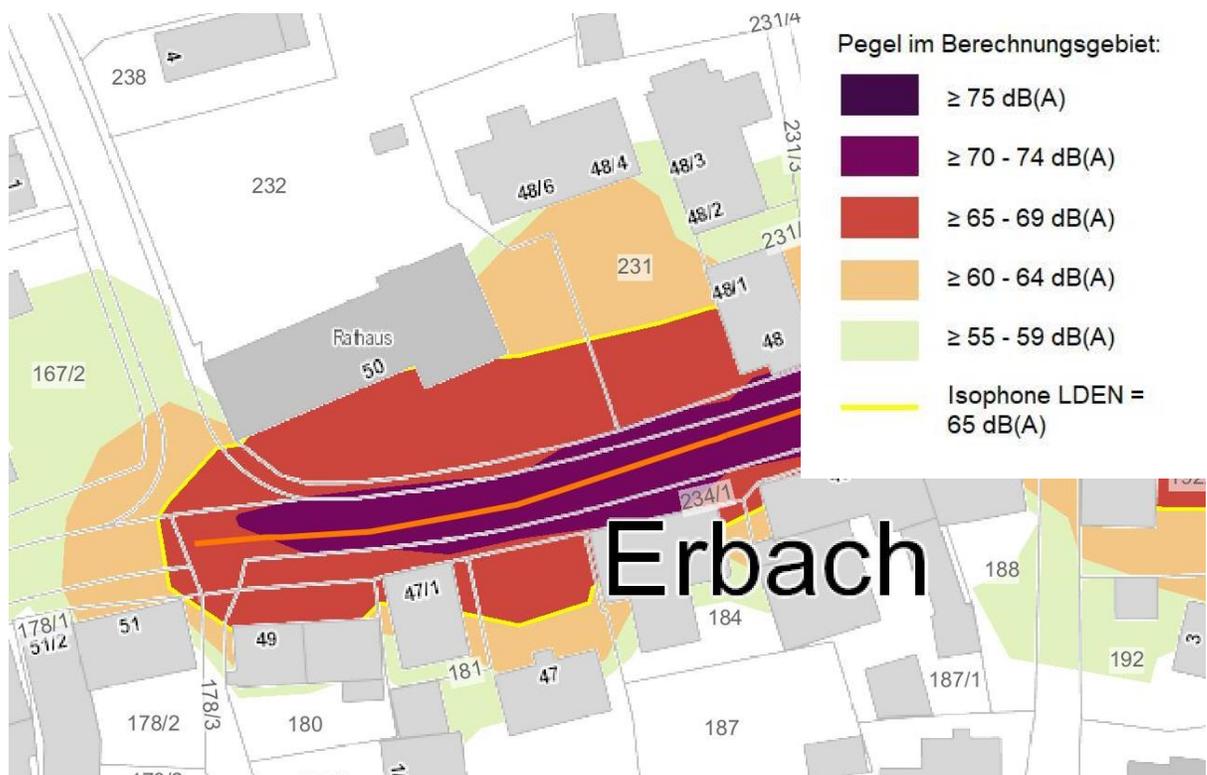
Die technische Erschließung ist über das bestehende Netz der Versorgungsträger gesichert. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und von dort aus dem Erlenbach zugeleitet. Das verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen oder häusliches Schmutzwasser werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

3.5 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird mit Verkehrslärmimmissionen der L 240 beaufschlagt. Aufgrund des geringen Abstandes der südlichen 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.

Die Umgebungslärmkartierung 2022 der LUBW zeigt für den südlichen Plangebietsbereich Pegelwerte von 65-69 dB(A) und im östlichen Bereich Pegelwerte von 60-64 dB(A).

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



Auszug aus der Umgebungslärmkartierung 2022 der LUBW – Interaktive Karte

4. Planinhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll eine der umgebenden Bebauung und angestrebten städtebaulichen Entwicklung entsprechende verdichtete und nutzungsgemischte Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Auf Grund der bestehenden und zukünftigen Nutzung des Plangebietes als Rathaus wird das Plangebiet darüber hinaus als Gemeinbedarfsfläche für „Öffentliche Verwaltungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 5 festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke mit der Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich zu konkretisieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf 0,8 festgesetzt. Auf Grund der zentralen Lage, dem bereits heute größtenteils versiegelten Grundstücks und dem im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen entstehenden Erschließungsaufwand wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden darf.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 20,00 m, die maximale Traufhöhe (TH) auf 14,50 m und die maximale Oberkante bei Flachdächern (OK) auf 16,00 m festgelegt.

Die festgesetzte Oberkante bei Flachdächern kann für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten und sind einzuhausen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Bezugspunkt 484,15 m über NN des natürlichen bestehenden Geländes. Dieser Bezugspunkt darf um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Nutzung setzt sich von der umgebenden Bestandsbebauung, bestehend aus Wohn- und Geschäftsgebäuden ab. Dies wird mit der besonderen stadträumlichen Situation in unmittelbarer Nähe zum Markplatz und mit der Bedeutung des Rathauses als repräsentativer Verwaltungssitz der Stadt Erbach und Sitzungsort des Gemeinderates städtebaulich begründet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mithilfe von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großflächig dimensioniert, um eine langfristige städtebauliche Entwicklung für das Rathaus und zukünftige ergänzende Baukörper zu gewährleisten. Der bestehende Altbau soll erhalten bleiben und wurde ebenfalls in das Baufenster eingebunden. Ergänzend wird festgesetzt, dass Tiefgaragen samt ihrer zugehörigen Nebeneinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung durch den Rathausneubau den unmittelbar anschließenden Marktplatz klarer zu arrondieren und ihn stärker in das Rathausumfeld einzubinden, setzen die örtlichen Bauvorschriften fest, dass die gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) vorgegebenen Abstandsflächen zum östlich angrenzenden Flurstück Nr. 231 auf das Mindestmaß gemäß § 5 Abs. 7 Satz LBO von 2,50 m reduziert werden können. Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander und der Ausrichtung des bestehenden Nachbargebäudes zum Marktplatz hin ist auch bei der verkürzten Abstandsfläche die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet, zumal das Nachbargebäude keine Fensteröffnungen in Richtung der neuen Bebauung aufweist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsfläche daher nicht beeinträchtigt.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Freiflächengestaltung für das Plangebiet und damit einhergehende Verortung von Nebenanlagen ist noch nicht abschließend geklärt. Um hierfür eine möglichst flexible Handhabung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb des gesamten Geltungsbereichs und somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

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

Zur Reduzierung versiegelter Flächen und zur Förderung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder Porensteinen auszubilden sind.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Grundwassers vorgegeben, dass Dacheindeckungen aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall grundsätzlich nicht zulässig sind, da sie das abfließende Regenwasser belasten können.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen sind. Dachbegrünungen verhindern ein schnelles Aufheizen wirken somit positiv auf das Mikroklima im Gebiet. Weiterhin speichern begrünte Dächer anfallendes Niederschlagswasser und geben dieses gedrosselt an die entsprechende Sammelstelle weiter.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Rathauses ist eine hochwertige Freiflächengestaltung des gesamten Grundstücks vorgesehen. Die damit verbundenen grünordnerischen Maßnahmen werden losgelöst vom Bebauungsplan im Rahmen der Freiraumplanung definiert.

4.7 Artenschutz

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Rodung der bestehenden Gehölze innerhalb des Plangebietes gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen darf.

4.7 Denkmalpflege

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans liegt im archäologischen Prüffallgebiet "historischer Ortskern Erbach" im Ortszentrum und an der Hauptstraße. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre. Für Erdbauarbeiten (z.B. für Fundamente, Keller oder Leitungsgräben) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen und Hinweise enthalten wird. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass durch frühzeitige archäologische Sondagen Planungssicherheit darüber geschaffen werden sollte, ob vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung erforderlich wird, die mehrere Monate dauern kann.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen werden für den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften setzen für den Geltungsbereich die Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-45°; Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-65° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10° fest.

Darüber hinaus werden Vorgaben für Einfriedungen und die Unterbringung von Müllbehältern formuliert.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsfläche auf das Mindestmaß von 2,50 m zu dem östlich angrenzenden Flurstück Nr. 231 getroffen. (siehe Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen)

5. Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz	Plangebiet
Gesamtfläche	ca. 3.274 m² (100 %)
davon	
Urbanes Gebiet bzw.	
Gemeinbedarfsfläche	ca. 3.274 m ² (100 %)

5.2 Kostenangaben

Die Stadt Erbach trägt als Auftraggeberin die Kosten für das Bebauungsplanverfahren „Rathaus Erbach“.