

GEMEINDE **ESCHBRONN**

GEMARKUNG **MARIAZELL**

LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>>HOBERTEN IV<<

Begründung

beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne

Ziffer	Inhalt
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.5.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.4	Ruhender Verkehr
7.5.5	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
14.4	Anzahl der Wohngrundstücke
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Dörfer Locherhof und Mariazell bilden zusammen die Gemeinde Eschbronn. Eschbronn ist durch seine idyllische Lage als Wohnge-
meinde äußerst attraktiv.

Im Gemeindeteil Locherhof stellt das Baugebiet „Sternendachsbühl“ seit einigen Jahren die Wohnbauentwicklungsfläche dar und deckt hier den örtlichen Bedarf von Locherhof ab. Im Gemeindeteil Mariazell konnte seit Jahrzehnten kein Baugebiet mehr ausgewiesen werden.

Das Plangebiet „Hoberten“ war in den 1990er Jahren eine Wohnbau-
entwicklungsfläche, die mittlerweile allerdings bebaut ist. Eine Erweite-
rung des Plangebiets „Hoberten“ bietet sich sowohl städtebaulich als
auch aus wirtschaftlichen Gründen an, da hier alle notwendigen Anbin-
dungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unmittelbar vorhanden
sind.

Die weitere Wohnbauentwicklung ist für den Gemeindeteil Mariazell
elementar wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten,
Grundschule, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn
dazu entschlossen, das Plangebiet „Hoberten IV“ zu entwickeln und
somit die Wohnbauentwicklung für die nächsten 10 Jahre gewährleisten
zu können. Dadurch können 31 neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 31.07.2018 in öf-
fentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Hoberten IV<< einen
Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschrif-
ten zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im
beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung ei-
ner Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeiti-
ge Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt wer-
den soll.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits überplanten Bereichen
veräußert sind, muss die Gemeinde Eschbronn nun in die Schaffung ei-
ner planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Hoberten IV <<
einsteigen.

Die Planung ist für eine Abdeckung des mittelfristigen Bedarfs an
Wohnbauflächen im Gemeindeteil Mariazell angelegt.

Die Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts Baden-
Württemberg sagen für Eschbronn zwar einen Rückgang der Bevölke-
rungszahlen (Hauptvariante) bis 2030 von 1924 Einwohnern (2018) auf
1844 Einwohner (2030) vor, allerdings sind für den Ortsteil Mariazell be-
reits 15 Interessenten an Baugrundstücken vorstellig geworden.

Gleichermaßen ist eine vermehrte Bautätigkeit in Eschbronn zu spüren. Es scheint auch nicht ausgeschlossen, dass analog zum Nachbarort Dunningen die Berechnungen der Hauptvariante nicht zutreffen und auch in Eschbronn ein Annähern an die Berechnung des oberen Randes erfolgen werden. Ein derzeit bestehender örtlicher Bedarf ist deutlich spürbar und unbestritten.

Im Flächennutzungsplan sind in Mariazell die Flächen „Güntherswiesen“ ausgewiesen und für „Güntherswiesen-Ost“ bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Allerdings sind hier seit der Jahrtausendwende intensive Verhandlungen mit den zahlreichen Grundstückseigentümern geführt worden, welche allerdings nur zögerlich positiv verlaufen sind. Es können nach jetzigem Stand nur wenig öffentliche Bauplätze angeboten werden, so dass der örtliche Bedarf kurzfristig nicht in „Güntherswiesen-Ost“ abgedeckt werden könnte. Die Gemeinde bleibt aber hier bemüht, dass mittelfristig diese Grundstücke in Gemeindeeigentum kommen können.

Um den kurzfristigen bedarf abdecken zu können wurde deshalb der Bebauungsplan „Hoberten IV“ aufgestellt. Hier ist die Gemeinde im Eigentum der meisten Flächen (bzw. sind die Grundstücksverhandlungen entsprechend weit fortgeschritten), so dass der kurzfristige bedarf hier gedeckt werden könnte. Mann muss hier auch beachten, dass Mariazell seit vielen Jahren kein Baugebiet mehr anbieten konnte.

Ein Flächentausch von „Güntherswiesen-Ost“ (mit rechtswirksamem BBP) zu „Hoberten IV“ macht dahingehend keinen Sinn, da der Bebauungsplan einem Aufhebungsverfahren unterliegen würde, mit allen rechtlichen und finanziellen Konsequenzen.

Aus diesem Grunde wird die Planung des Bebauungsplans „Hoberten IV“ weiterverfolgt und eine Anpassung des FNP nach § 13b BauGB im Zuge der Berichtigung erfolgen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Hoberten IV<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

445, 464, 465/1, 465/2, 465/3

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 31.07.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Hoberten IV<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit ist die Planung nicht aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 8.000 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen:	18.000 m ²		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	18.000 m ² x 0.4	=	7.200 m²
Summe			7.200 m²

In der Sitzung am 31.07.2018 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13b BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Gleichmaßen werden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) i.V. § 13b BauGB davon benachrichtigt.

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung zahlreiche Stellungnahmen und Anregungen eingegangen sind, hat sich der Gemeinderat am 26.02.2019 mit diesen befasst, über sie beraten und beschlossen.

Insbesondere die Entwässerungssystematik wurde vom Landratsamt Rottweil dahingehend thematisiert, dass eine Entwässerung im Trennsystem gefordert wurde. Bisher war ein Mischsystem vorgesehen. Aufgrund dieser Forderung musste das Plangebiet um eine Retentionsanlage erweitert werden. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf am 26.02.2019 festgestellt und beschlossen, dass der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften erneut nach § 3 (2) i.V. § 4a (3) BauGB ausgelegt werden sollen. Gleichermaßen werden die Behörden erneut davon benachrichtigt.

Nachdem der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wurde, hat sich der Gemeinderat am 16.04.2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen.

Nachfolgend wird der Bebauungsplan dem Landratsamt Rottweil angezeigt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eschbronn bildet mit der Gemeinde Dunningen eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Das Plangebiet >>Hoberten IV<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Damit ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen:

Bebauungsplan >> Hoberten <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mariazell, anschließend an die bestehende Ortsstraße „Wiesen“.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Wirtschaftswiesen bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt.

Das Plangebiet liegt nach Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg in einem Schutzwürdigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenerhaltung, welche zunächst nach Möglichkeit zu schonen wäre. Der Regionalverband hat hierzu in seiner Stellungnahme allerdings auch bestätigt, dass die gesamten, an die Siedlungsstruktur von Mariazell angrenzenden Flächen, als solche schutzwürdigen Bereiche ausgewiesen sind. Insofern ist ein Eingriff in einen solchen Bereich alternativlos.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bereich der insgesamt homogen nach Süden fallend.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Gemeindeteils Mariazell.

Gleichermaßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach Lage und topographischer Höhenlage keine unmittelbaren Verbindungen zum Ortskern hat und somit Nutzungen, die eine zentrale Lage benötigen, hier nicht sinnvoll sind. Die Orientierung der Art der baulichen Nutzung am bisherigen Bebauungsplan „Hoberten“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten. Gleichermaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine überwiegend 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Firsthöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der

Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sein sollen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzelhaus begrenzt.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Wohneinheiten festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Hoberten IV<< erfolgt über die bestehende Straße „Wiesen“. Hier ist eine Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen. Gleichmaßen ist ein Anschluss an den „Ziegelhüttenweg“ und die Straße „Holzwald“ vorgesehen. Die innere Erschließung wird mittels Ringsystem erreicht.

7.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Planbereichs >>Hoberten IV << an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Ortskern. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehend, bzw. werden angebunden.

7.5.4

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Abweichend zur GaV setzt die Planung fest, dass Stellplätze eine Breite von 2,75 m haben müssen. Damit reagiert die Planung auf die Dimensionen neuerer und künftiger PKW, die deutlich breiter sind als noch vor Jahren.

7.5.5

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird teilweise mit separaten Fußwegen versehen. Der künftige Verkehr wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr sein, so dass sich hier nur sehr wenige Fahrten ableiten lassen.

Um Barrierefreiheit gewährleisten zu können, wird in der Ausbauplanung ein maximaler Höhenversatz von Fahrbahn zu Gehweg von 3 cm vorgesehen.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen im „Ziegelhüttenweg“ und den Straßen „Wiesen“ und „Holzwald“ angeschlossen. Durch das Gebiet verläuft eine Wasserleitung. Diese wird in Teilen in die neuen Straßen verlegt. Teilweise werden aber auch Leitungsrechte ausgewiesen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Hoberten IV<< wird im Trennsystem entwässert. Die häuslichen Abwässer können über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in die bestehenden Kanäle im Baugebiet „Hoberten“ geleitet werden.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen werden über einen separat herzustellenden Regenwasserkanal in Richtung der südlich des Plangebiets vorgesehenen Retentionsanlage geleitet. Dort werden diese Regenwässer von groben Partikeln gereinigt und dann gedrosselt an den „Eschbach“ abgegeben. Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schramberg durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird durch die RIP GmbH erstellt. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Gemeinde Eschbronn durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

11. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im weiteren Verfahren gehört.

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamt architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Eschbronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Hoberten IV<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1

Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- das zur Verfügung stellen von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- der Ausschluss von Versorgungsfreileitungen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)

14.2

Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für eine Wohneigentumsbildung der Bevölkerung
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

15. STÄDTEBAULICHE DATE

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	18.000 m ²	1,80 ha	66 %
Straßen – Wege	3.000 m ²	0,30 ha	11 %
Grünfläche	6.200 m ²	0,62 ha	23 %
Gesamtfläche	27.200 m²	2,72 ha	100 %

15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

15.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 31

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Eschbronn eine Teilerschließung durchführen.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 31.07.2018
geändert am 26.02.2019

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister