

**GEMEINDE**

**ESCHBRONN**

**GEMARKUNG**

**LOCHERHOF**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

**>>UNTER DEM BRENNTENWALD<<**

**2. ERWEITERUNG**

# Begründung

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

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>12.</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b>
<b>13.</b>	<b>Geologie</b>
13.1	Archäologische Denkmalpflege
13.2	Geotechnik
<b>14.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
14.1	Dachformen, Dachneigung
14.2	Einfriedung
14.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
14.4	Werbeanlagen
<b>15.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
15.4	Anzahl der Grundstücke
<b>16.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **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. Allerdings ist das Wohngebiet „Sternendachsbühl“ ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser konzipiert und sieht hier auch keine Möglichkeiten für Mehrfamilienhäuser und verdichtete Bauformen vor.

Mittlerweile besteht in Locherhof hierfür konkreter Bedarf für Mehrfamilienhäuser. Der Gemeinderat hat sich dieser Situation angenommen und hierfür ein Suchlauf gestartet, wo solche Bauwerke städtebaulich sinnvoll angelegt werden könnten. Die Wahl ist hier auf den Bereich >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< gefallen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn dazu entschlossen, das Plangebiet >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< zu entwickeln und somit die Wohnbauentwicklung für einen Standort für Mehrfamilienhäuser auszubauen.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 05.11.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichermaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

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

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< 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:

319/1, 320

#### **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 05.11.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< 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 laufenden 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. 2.800 m<sup>2</sup> unter dem Grenzwert von 10 000m<sup>2</sup>.

Berechnung:

WA-Flächen:	7.000 m <sup>2</sup>		
GRZ 0.4			
Grundfläche WA	7.000 m <sup>2</sup> x 0.4	=	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

<b>Summe</b>			<b>2.800 m<sup>2</sup></b>
--------------	--	--	----------------------------

In der Sitzung am 11.05.2021 wurde 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 die beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat sich der Gemeinderat am 23.11.2021 mit den Stellungnahmen und Anregungen auseinandergesetzt und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND BINDUNGEN**

### **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 >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< 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 laufenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

### **5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Süden:

Bebauungsplan >> Unter dem Brenntenwald<<

Im Südwesten:

Bebauungsplan >> Unter dem Brenntenwald – Erweiterung<<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Locherhof, nördlich der Straße „Brenntenwaldweg“

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

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist nach Norden hin deutlich abfallend.

## **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 Verträglichkeit 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 Locherhof. Gleichmaßen 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.

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. Gleichmaßen 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, unter der Prämisse, dass aber auch Mehrfamilienhäuser gewünscht sind. 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. Dabei wurde allerdings auch beachtet, dass die künftigen Gebäude nördlich des Bestandes liegen und somit keine Verschattungen erzeugen können. Aus diesem Grund ist es auch städtebaulich begründbar, dass die Flächen eine 3-geschossige Bauweise beinhalten.

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 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhen 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.

## **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 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< erfolgt über die bestehende Straße „Brenntenwaldweg“. Diese ist in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### **7.4.2 ÖPNV**

Die Anbindung des Planbereichs >>Unter dem Brenntenwald – 2. Erweiterung<< 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.

#### 7.4.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

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

#### 7.4.3 **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.

## **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 „Brenntenwaldweg“ angeschlossen werden. Durch das Gebiet verläuft eine Wasserleitung. Diese ist bestehend.

### **8.2 Abwasserableitung**

Das Plangebiet „Brenntenwaldweg“ wird im Trennsystem entwässert. Die Abwässer können in den bereits bestehenden Mischwasserkanal im Bereich „Brenntenwaldweg“ eingeleitet werden. Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück gesammelt und zur Versickerung gebracht.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

### **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die EnRW GmbH+Co.KG 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. UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan wird nach §13 b BauGB i.V. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit kann auf einen förmlichen Umweltbericht verzichtet werden. Auf der Fläche des Plangebiets konnte allerdings ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht generell ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Eschbronn eine artenschutzrechtliche Einschätzung in Auftrag gegeben. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

#### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind bisher als landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass durch die anstehende Maßnahme ein Eingriff in die Naherholungsfunktion des Gebiets entstehen wird. Gleichmaßen wird der Verkehr, wenn auch nur geringfügig zunehmen, so dass hier eine Mehrbelastung entsteht. Gleichmaßen gilt dies für Immissionen im Zuge der Erschließung der Flächen durch Baustellenbetrieb.

Eine Verschlechterung der Situation ist geringfügig zu erwarten. Allerdings sind diese Eingriffe und Immissionen entweder nur temporär oder in geringfügigem Umfang. Naherholungsflächen schließen sich an das künftige Plangebiet an und sind somit immer noch auf kurzem Wege erreichbar.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise neu versiegelt. Allerdings wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass eine Einschränkung der Versiegelung auf ein zu akzeptierendes Maß erfolgt. Nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gilt der Ausgleich als bereits als bereits erbracht.

#### **Schutzgut Luft/Klima**

Durch die geplante Nutzung wird eine Freifläche in Teilen versiegelt und somit der Kaltluftabfluss eingeschränkt. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Brenntenwaldwegs sind als Vorbelastung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Errichtung von ca. 3 Gebäuden werden hier Verschlechterungen eintreten, die allerdings im zu akzeptierenden Bereich liegen.

#### **Schutzgut Tiere/Pflanzen**

Die Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen existent. Nach § 13 b BauGB i.V. § 13a BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

Naturschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen

### **10. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

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

### **11. BODENORDNUNG**

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

### **12. WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Eberbachgruppe. TB III Locherhof, WSG-Zone IIIA. Das im Jahre 1973 festgesetzte Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den aktuellen Richtlinien und Kriterien.

Das Planungsgebiet liegt nach geologischer Kartengrundlage im Bereich von Röttonen (soT), sodass eine gewisse Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung durch diese Festgesteine anzunehmen ist.

Das Umweltschutzamt hat hier verfahrensbegleitend darauf hingewiesen, dass eine Aufhebung des Wasserschutzgebiets angedacht werden sollte.

Der Zweckverband Wasserversorgung Eberbachgruppe hat daraufhin beschlossen, dass das o.g. Wasserschutzgebiet aufgehoben werden soll. Die Aufwendungen zur Reaktivierung des Gebiets wären in keinem Verhältnis von Kosten zu Nutzen. Gleichmaßen sollen die betroffenen Grundstückseigentümer nicht weiter durch die Festsetzung des WSG in ihren Nutzungsrechten beschnitten werden, obgleich keine WSG-Nutzung mehr absehbar ist. Insofern sind die Belange des WSG berücksichtigt und der Planung nicht entgegenstehen.

## **13. GEOLOGIE**

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

### **13.1 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.

### **13.2 Archäologische Denkmalpflege**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat im laufenden Verfahren auf folgende Punkte hingewiesen:

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

*„Auf Grundlage der vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Rötton-Formation sowie des Unteren Muschelkalks (ungegliedert). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der*

*Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung 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.“*

Der Hinweis wurde nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

## **14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **14.1 Dachformen, Dachneigung**

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

### **14.2 Einfriedungen**

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

### **14.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

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

## **15. STÄDTEBAULICHE DATE**

### **15.1 Flächenbilanzierung**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Wohnbaufläche	7.000 m <sup>2</sup>	0,70 ha	81 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.000 m<sup>2</sup></b>	<b>070 ha</b>	<b>100 %</b>

**15.2**      **Grundflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA)    0,4

**15.3**      **Geschossflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet (WA)    1,2

**15.4**      **Anzahl der Wohngrundstücke**

Wohngebiet:                    3

**16.**      **ZEITLICHE REALISIERUNG**

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

**Aufgestellt:**

Eschbronn, den 05.11.2019  
geändert am    11.05.2021

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister