



Gemeinde Eschach  
Gemarkung Eschach  
Ortsteil Seifertshofen  
Ostalbkreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Museum Kiemele“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

Blatt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf / Planung	5
1.5	Alternativen	5
1.6	Örtliche Planungen	6
1.7	Regionalplan	7
1.8	Schutzgebiete	7
1.9	Denkmalschutz	7
1.10	Angaben zum Plangebiet	8
1.11	Kosten, Finanzierung	9
1.12	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
1.13	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	10
1.14	Emissionen, Lärmschutz	10
1.15	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	11
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	15
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
2.6	Öffentliche Verkehrsflächen	17
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	17
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
3.1	Äußere Gestaltung	18
3.2	Werbeanlagen	18
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	18
3.4	Stellplatzverpflichtung	19
3.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	19

### Anlagen:

- 1 - Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
Planungsbüro Mändle, Aichtal, Stand 09.12.2022
- 2 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro für Visualökologie Widmann, Esslingen, Stand 21.09.2022

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da keine reine Innenentwicklung vorliegt noch eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit sind die Grundvoraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bzw. das Verfahren nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht erfüllt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Seifertshofen, südlich der Marktstraße (L 1080) in Fahrtrichtung Kemnaten / Eschach. Der nördliche Teil des Areals wird aktuell vom Museum Kiemele (Schwäbisches Bauern und Technikmuseum Seifertshofen) als Ausstellungsfläche und der südliche Teil von der Fa. Linde & Kiemele (L&K) GmbH gewerblich genutzt.



Nördlich, direkt an der Marktstraße (L 1080) befinden sich neben weiteren Museumsgebäuden inkl. einer ehemaligen Gaststätte sowie diverse kleineren Hütten / Pavillons (Märchengarten) als Teil des Ausstellungsgelände im Freien bzw. des ehemaligen Biergartens der Gaststätte auch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem steileren Satteldach.

Anschließend daran besteht eine Museumshalle mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine weitere Lagerhalle mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> Grundfläche, die im nördlichen Teil ebenfalls vom Museum und im südlichen Teil von der L&K GmbH gewerblich genutzt wird.

Bei der südlich noch un bebauten Freifläche handelt es sich um eine genehmigte Lagerfläche mit entsprechenden Befestigungen und einer entsprechenden Eingrünung aus Hecken.

Östlich angrenzend, über dem Feldweg Flst. 1029 gelegen, befindet sich der genehmigte und in Schotterbauweise ausgeführte Parkplatz für das Museum (132 PKW + 5 Busse), welcher teilweise als Lagerfläche für das Museum bzw. den Gewerbebetrieb genutzt wird. Daran angrenzend setzt sich das Areal auf den benachbarten Grünflächen (Flst. 1193 + 1194) fort, welche ein- bis zweimal jährlich als temporäre Veranstaltungsfläche für das Museum in Anspruch genommen werden.

Nördlich und nordwestlich schließt die unbeplante dörfliche Ortslage von Seifertshofen mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in ebenfalls klassischer, dörflicher und i.d.R. zweigeschossiger Bauweise mit steileren Satteldächern an.

Bei dem direkt westlich angrenzenden Flst. 1032/1 handelt es sich bei dem unbebauten südlichen Teil um Landwirtschaftsfläche (Wiese), ein Bauplanungsrecht ist für diese Fläche nicht vorhanden.

Weiter westlich zur Hirtengasse hin befindet sich eine Zimmerei / Holzbaubetrieb mit Büro sowie Fertighausproduktion und Ausstellungsgebäude / Musterhaus (Fa. Holzbau Kielwein), für die im dortigen Bebauungsplan „Hirtengasse“ ein Gewerbegebiet und im nördlichen Teil für die Bestandsbebauungen an der Straße „Im Oberweiler“ ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist.

Südlich, in ca. 100 m Entfernung entspringt der „Götzenbach, weiter östlich bzw. nordöstlich setzt sich ebenfalls die freie Feldlage mit den entsprechenden und üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen (i.d.R. Acker und gelegentlichen Wiesenflächen) fort. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Feldhecke am Feldweg Flst. 1189 ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet ist gleichmäßig und leicht geneigt und fällt von der L 1080 nach Süden von ca. 532 auf rund 528,5 m ü. NHN um rund 3,5 m ab.

### 1.3 Ziele und Zweck

Ziel der Planung ist es, auf der südlichen als Lagerfläche genehmigten und entsprechend bereits in Anspruch genommenen bzw. versiegelten Fläche die Errichtung einer weiteren Gewerbehalle im direkten Anschluss an das Museumsgelände und dem aktuellen Betriebsgelände der L&K GmbH für deren eigene Nutzung zu ermöglichen. Da sich die südliche Fläche mit dem aktuell dort befindlichen Lagerplatz im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist eine Genehmigung des Hallenneubaus aktuell nicht möglich.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Hallenneubau zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

#### **1.4 Bedarf / Planung**

Im Plangebiet ist derzeit sowohl das Museum Kiemele mit der Ausstellungsfläche für das Schwäbische Bauern und Technikmuseum Seifertshofen als auch die Linde & Kiemele (L&K) GmbH ansässig, welche hauptsächlich im Bereich des An- und Verkaufs und der Aufbereitung von Gebrauchsmaschinen (Verwertungsgeschäft) sowie der kompletten Übernahme von Firmeninventaren und deren anschließenden Einzelverwertung / Weiterverkauf tätig ist.

Dazu werden bei der Firma Linde & Kiemele die Ausstellungsstücke des Museums Kiemele gewartet bzw. aufbereitet.

Das Museum Kiemele nimmt derzeit den nördlichen Teil des Areals einschließlich des nördlichen Teils der größeren / südlichen Bestandshalle in Anspruch.

Die Firma Linde & Kiemele befindet sich aktuell im südlichen Teil der größeren / südlichen Bestandshalle sowie auf der südlich daran angrenzenden Frei- / Lagerfläche.

Nachdem nun beabsichtigt ist, die Ausstellungsfläche des Museums zu erweitern, soll dieses die gesamte größere / südliche Bestandshalle in Anspruch nehmen.

Daher ist für die Firma Linde & Kiemele ein Neubau einer Gewerbehalle auf der bisher als Lagerfläche genutzten Fläche im direkten und funktionalen Anschluss geplant.

Da sich die südliche Fläche mit dem aktuell dort befindlichen Lagerplatz im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist eine Genehmigung des Hallenneubaus aktuell nicht möglich.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Hallenneubau zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die geplante Baufläche befindet sich wie die gesamte Bestandsfläche im Eigentum des Bauherren / Investors.

Die Planung sieht in Anlehnung an die örtlichen Verhältnisse und die Nachbarschaft und der vorhandenen Nutzungen im Gebiet selbst die Ausweisung eines Mischgebietes auf der nördlichen Teilfläche zur Marktstraße (L 1080) vor.

Südlich daran angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, welches als Puffer zwischen den best. Wohnbebauungen in der Nachbarschaft und im Mischgebiet sowie dem Gewerbegebiet im Süden dient.

Dies reduziert ein mögliches Konfliktpotential insbesondere in Bezug auf störende Emissionen und bietet die Option ggf. südlich und nördlich der Marktstraße zukünftig weitere Misch- oder Wohnnutzungen vorzusehen.

Ganz im Süden wird in Anlehnung / Fortsetzung an die Planung des westlich benachbarten Bebauungsplanes „Hirtengasse“ parallel zum Feldweg Flst. 1189 eine Fläche nicht in das Plangebiet einbezogen, die als Vorhaltefläche für eine Erschließungsstraße dienen kann (Fortführung der Planung aus dem Bebauungsplan „Hirtengasse“).

Es ist beabsichtigt, diese Fläche in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen.

#### **1.5 Alternativen**

Nachdem in der Gesamtgemeinde Eschach und sämtlichen Ortsteilen keinerlei gemeindliche Gewerbefläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen oder im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche mehr zur Verfügung steht, ist die Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsareal alternativlos.

Gewerbliche Leerstände oder Brachflächen in vergleichbarer Größenordnung sind in Eschach ebenfalls nicht vorhanden. Im Gegenteil besteht in Eschach zudem von mehreren anderen und bereits ansässigen Betrieben akuter und dringender Erweiterungsbedarf und eine erhebliche Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen, die von der Gemeinde derzeit nicht ansatzweise befriedigt werden kann.

Auch aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen ist eine Splitting der Betriebe des Museums Kiemele und der Linde & Kiemele GmbH auf unterschiedliche Betriebsstandorte unmöglich, da beide funktional, wirtschaftlich, personell und betriebsbedingt direkt miteinander verbunden und gegenseitig voneinander abhängig sind.

Eine Alternativfläche an einem anderen Standort im Gemeindegebiet auf bisher landwirtschaftlichen Flächen hätte erheblich größere und negativere Auswirkungen für das Landschaftsbild, die Natur, den Artenschutz, den Flächenverbrauch und die Landwirtschaft, als die Inanspruchnahme der bereits als Lagerfläche genehmigten und versiegelten Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsareal.

Zusätzliche bzw. weitere Erschließungsmaßnahmen oder Flächen (Straßen etc.) werden ebenfalls nicht benötigt, da die vorhandenen Anlagen ausreichen und die Fläche grundsätzlich erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

## 1.6 Örtliche Planungen

### 1.6.1 Bebauungspläne

Bestehende Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe ist das Plangebiet vollständig als Sonderbaufläche (SO) „Schwäbisches Bauern- und Technikmuseum mit Tractorpulling-Gelände“ dargestellt.

Ein Flächennutzungsplan weist bestimmungsgemäß nur eine geringe Detailstärke auf und räumt den Gemeinden somit einen Gestaltungsspielraum bei der nachfolgenden Bauleitplanung u.a. in Bezug auf die Lage und Größe von Bauflächen (Parzellenunschärfe) sowie deren baulichen Nutzung (Artverwandtschaft) ein, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt.

Mit der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche zur Errichtung einer Gewerbehalle und der indirekt damit verbundenen Erweiterung des Museums zur Sicherung und Erweiterung des Museums Kiemele bzw. der angegliederten Linde & Kiemele GmbH wird den Zielen des FNP entsprochen.

Die Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des FNP wird als zulässig angesehen, da die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt und die Abweichung durch den Übergang in eine detailliertere Planungstiefe gerechtfertigt und mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes vereinbar ist.



## **1.7 Regionalplan**

Die Gemeinde Eschach ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die Gemeinde Eschach gehört zum Nahbereich des Kleinzentrums Leinzell welches durch die Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Schechingen und Obergröningen gebildet wird (Verwaltungsgemeinschaft Frickenhofer Höhe).

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche sollen nach den Zielen des Plansatz 2.3.1 (Z) bzw. 2.3.2 (Z) sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht.

Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes.

Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Städte und Gemeinden mit Siedlungsbereichen darf nicht dazu führen, dass die Gemeinden ohne Siedlungsbereiche in ihrer organischen Entwicklung behindert werden.

Jedem Ort wird daher ein ausreichender Spielraum für seine Eigenentwicklung garantiert.

Die Ausweisung des Gewerbestandortes für die Erweiterung eines bereits ortsansässigen mittelständischen Betriebes im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Eschach trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie für gute und vielfältige Lebens- und Entwicklungsbedingungen bei und schafft bzw. erhält wohnortnahe Arbeitsplätze und vermeidet damit zusätzliche Pendlerströme und damit einhergehende Lärm- und Umweltbelastungen an den Verkehrsachsen in die Verdichtungsräume.

Die Ausweisung dieser Gewerbefläche erfolgt aus Gründen des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Gemeinde und ist daher für den Erhalt der bisherigen Strukturen und Infrastruktur und dessen kontinuierliche Weiterentwicklung unabdingbar notwendig und entspricht den o.g. Grundsätzen des Regionalplanes vollumfänglich.

## **1.8 Schutzgebiete**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop ( § 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

## **1.9 Denkmalschutz**

### Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Marktstraße 5, Scheune (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG).

Scheune (heute Teil des Schwäbischen Bauern- und Technikmuseums), weitgehend in Fachwerk errichteter Bau mit Satteldach, zur Straße teilweise in Sichtfachwerk, segmentbogige Tennentore, 19. / frühes 20. Jahrhundert.



Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Eschach (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 1030 und 1030/2

und teilweise: Flst. 1021 (Marktstraße – L 1080) und 1029 (Weg)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

#### 1.10.2 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	=	8 %
best. Baufläche MI	ca. 2.600 m <sup>2</sup>	=	20 %
best. Baufläche GE / GEe	ca. 6.700 m <sup>2</sup>	=	52 %
gepl. Baufläche GE	ca. 2.500 m <sup>2</sup>	=	20 %
Gesamtfläche	ca. 12.800 m <sup>2</sup>	=	100 %

#### 1.10.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist 1 neues Baugrundstück im Gewerbegebiet vorgesehen.

### 1.11 Kosten, Finanzierung

#### 1.11.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Investor getragen.

### 1.12 Maßnahmen zur Verwirklichung

#### 1.12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Für die Löschwasserversorgung des Holzverarbeitenden Betriebes wird ein Löschwasserbehälter vorgesehen.

#### 1.12.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser sowie die Hofflächen mit LKW-Verkehr werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Marktstraße (Pumpleitung) angeschlossen.

PKW-Stellplätze sind verpflichtend aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen wird separat in einem Retentionsbecken auf dem Baugrundstück gesammelt und versickert bzw. gedrosselt nach Süden über eine bestehende Regenwasserleitung dem Götzenbach zugeleitet.

#### 1.12.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz (Marktstraße – L 1080).

Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den geringen zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

Aus oder Umbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### 1.12.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernspreitleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

#### 1.12.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

#### 1.12.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das für die Parzellierung vorgesehene Grundstück im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### 1.13 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt. Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unterjuras u. a. der Arietenkalk-Formation, welche von quartären Lockergesteinen aus Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Werden die Gesteine der Arietenkalk-Formation aufgeschlossen ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieur-geologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.*

*Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.“*

### 1.14 Emissionen, Lärmschutz

Die Planung sieht in Anlehnung an die örtlichen Verhältnisse und die Nachbarschaft und der vorhandenen Nutzungen im Gebiet selbst die Ausweisung eines Mischgebietes auf der nördlichen Teilfläche zur Marktstraße (L 1080) vor.

Südlich daran angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, welches als Puffer zwischen den best. Wohnbebauungen in der Nachbarschaft und im Mischgebiet sowie dem Gewerbegebiet im Süden dient.

Dies reduziert ein mögliches Konfliktpotential insbesondere in Bezug auf störende Emissionen und bietet die Option ggf. südlich und nördlich der Marktstraße zukünftig weitere Misch- oder Wohnnutzungen vorzusehen.

Zum Außenbereich hin wird das uneingeschränkte Gewerbegebiet orientiert.

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtlich angesehen.

### **1.15 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wird derzeit im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlagen).

Die artenschutzrechtlich relevante und südlich an das Plangebiet angrenzende Feldhecke auf Flst. 1030/3 nördlich des Feldweges 1189 wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen und soll in das Eigentum der Gemeinde Eschach übergehen.

Der innerhalb des Plangebietes nach Norden verlaufende Teil dieser Hecke westlich des Weges Flst. 1029 wird zum Erhalt festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert. Nur ein kleiner Teil am nördlichsten Ende dieser Hecke kann als Zufahrt zum Flurstück 1030/2 nicht erhalten werden, dieser sehr kleine Teil ist gem. dem o.g. Gutachten für Vögel jedoch von untergeordneter Bedeutung. Auch wurden in diesem Bereich keine Brutstätten kartiert.

Durch die Erhaltung des überwiegenden Teils dieser Hecke sind gem. den Ausführungen im Artenschutzgutachten keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
- Verwendung / getrennte Ableitung von Regenwasser
- ...

#### b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Umwandlung Nadel- in Laubwald (Maßnahme E1)

Die Rodung der Fichten und die Entwicklung standortgerechter Laubgehölze sollen in Abstimmung mit der Forstverwaltung in 2 Stufen erfolgen:

Stufe 1: Entfernung von ca. 50% der Fichten.

Stufe 2: nach einer mehrjährigen Entwicklungszeit (Sukzession) werden weitere Fichten entfernt.

Standort (Privatgrundstück des Vorhabenträgers):

- Teilfläche von Flurstück 1101 in Seifertshofen [Gemarkung Eschach, Flur Eschach (0), Gewinn Auerbach, Fläche 9.864 m<sup>2</sup>] auf ca. 4.765 m<sup>2</sup>.



Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen und externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **2.1.1 Mischgebiet (MI)**

Das Gebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Lage nahe dem Ortskern mit sehr differierenden Nutzungen in der Nachbarschaft und dem städtebaulichen Zielen der Gemeinde, diese Nutzungen in diesem Teilort zu erhalten bzw. zu entwickeln und ein möglichst störungsfreies und verträgliches Neben- und Miteinander zu gewährleisten bietet sich die Ausweisung als Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in der Baunutzungsverordnung geregelt.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund der geringen Größe des Ortsteils, des dörflichen Charakters und der nicht integrierten Lage städtebaulich unerwünscht, weshalb sie für unzulässig erklärt werden.

#### **2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Das Gebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der nördliche Planteil wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, um neben der Vermeidung von störenden Lärmemissionen auch dem Trennungsgrundsatz der einzelnen benachbarten Nutzungen zu entsprechen und ein möglichst störungsfreies Nebeneinander dieser langfristig zu gewährleisten.

Dies ist u. a. durch die in geringer Entfernung zum nördlichen Plangebiet liegenden Wohnbebauungen städtebaulich angeraten.

Darüber hinaus wird dadurch eine städtebaulich gewünschte und verträgliche Abstufung (GE / GEe / MI) der Nutzungen zum Ortskern hin erreicht und der Gemeinde zukünftig ermöglicht, nördlich und südlich der Marktstraße weitere Wohn- oder Mischgebiete auszuweisen.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die in der BauNVO genannten Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden aufgrund der geringen Größe des Ortsteils, der dörflichen Struktur und der nicht integrierten Lage als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher unerwünscht und nicht zulässig.

#### **2.1.3 Gewerbegebiet (GE)**

Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung / Museumsnutzung und deren geplanten Erweiterung in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die in der BauNVO genannten Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden aufgrund der geringen Größe des Ortsteils, der dörflichen Struktur und der nicht integrierten Lage als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher unerwünscht und nicht zulässig.

#### 2.1.4 Ausschluss von Betriebsarten

Um den städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Verbindung mit den regionalplanerischen Anforderungen in Bezug auf unerwünschte und schädliche Einzelhandelsagglomerationen wirkungsvoll zu entsprechen, soll zur Sicherung des Fortbestandes der Ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe und der Nahversorgungsstruktur Einzelhandel in diesem Gebiet eingeschränkt werden.

Der Verkauf von Erzeugnissen im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb soll erhalten bleiben um die Attraktivität des Gebietes, die Stärkung und Entwicklung für die ortsansässigen Betriebe sowie ein entsprechendes vielfältiges Warensortiment im Ort für die Nahversorgung gewährleisten zu können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

### 2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange.

### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen orientiert sich an den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerten für Misch- und Gewerbegebiete und

entspricht den städtebaulichen Zielen des angemessenen flächensparenden und verdichteten Bauens in diesem Gebiet.

Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Orientierungswerte nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen oder einzuschränken besteht derzeit nicht.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes vermieden werden.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die eindeutige Festsetzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung ausreichend definiert wurde.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient daher in erster Linie zur satzungskonformen Ermittlung der Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Bei der Festsetzung wurde die städtebaulich gewünschte max. Gebäudehöhe berücksichtigt und die Anzahl der Vollgeschosse darauf abgestimmt.

Durch die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse ist die Einhaltung der Obergrenze bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten (MI max. 1,2) und Gewerbegebieten (GE 2,4) sichergestellt, da gem. § 20 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird.

## 2.3 Bauweise

### Offene Bauweise (o)

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

### Abweichende Bauweise (a)

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt.

Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

Da hier überwiegende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um

zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können.

Dies ist städtebaulich ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

#### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

#### **2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verkehrsfrei möglich.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

## **2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

## **2.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### **3.1.1 Dächer**

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig. Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

##### **3.1.2 Fassaden**

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

##### **3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Sehr dunkel gestaltete Befestigungen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Mauern etc.) verstärken diese Effekte zusätzlich und tragen erheblich zu einem schlechten Mikroklima bei, weshalb diese unerwünscht sind.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

##### **3.3.2 Gestaltung der Stellplätze**

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

### 3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

### 3.4 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

### 3.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2022 zugrunde.

Eschach, den \_\_.\_\_.2022

---

Jochen König, Bürgermeister