



Gemeinde Eschach
Gemarkung Eschach
Ostalbkreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Vordere Höhe“

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

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf	5
1.5	Flächenverbrauch	6
1.6	Alternativen	6
1.7	Örtliche Planungen	7
1.8	Schutzgebiete	7
1.9	Landwirtschaft	8
1.10	Angaben zum Plangebiet	8
1.11	Kosten, Finanzierung	9
1.12	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
1.13	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.14	Emissionen, Lärmschutz	10
1.15	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	10
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	15
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	16
2.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	16
2.7	Öffentliche Verkehrsflächen	16
2.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	17
2.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	17
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	18
3.1	Äußere Gestaltung	18
3.2	Werbeanlagen	18
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	18
3.4	Außenantennen	18
3.5	Niederspannungsfreileitungen	18
3.6	Stellplatzverpflichtung	19
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	19

Anlagen:

- 1 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Zeeb & Partner, Ulm, Stand 08.10.2018

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht gegeben.

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 nordöstlichen Ortsrand von Eschach am aktuellen Ausbauende der Straßen „Im Steinbächle“ und „Buchhofer Straße“ und führt diese nach Nordosten fort. Westlich und südlich grenzen Wohngebäude der Wohngebiete „Grauwiesen III“ und „Grauwiesen IV“ sowie östlich und nördlich die freie Feldlage mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.



Die Bauflächen der benachbarten Bebauungspläne „Grauwiesen III + IV“ sind allesamt als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Östlich, über dem Feldweg 214/18 gelegen, befindet ein Feldgehölz, welches ein nach BNatSchG geschütztes Biotop darstellt.

Die einbezogenen Flurstücksteile sind unbebaut und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche oder beachtliche Anpflanzungen sind auf diesen Grundstücken selbst nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist weitgehend ebengeneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 503 auf 501,5 m ü. NN um rund 1,5 m Höhenmeter ab.

1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage auszuweisen.

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

Nachdem in Eschach aus den vorangegangenen Baugebieten keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden. Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden sind.

Die wenigen noch nicht geschlossenen Baulücken innerhalb der Baugebiete sind allesamt in privater Hand und unverkäuflich. Hierum bemüht sich die Gemeinde seit geraumer Zeit sehr intensiv.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 26 Wohnbauplätzen vor, wobei bereits für aktuell 20 Bauplätze eine konkrete Reservierung vorliegt.

Bereits vor Abschluss des Verfahrens sind somit fast alle Bauplätze vergeben. Der Nachweis auf den Bedarf ist dadurch erbracht.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien oder Gewerbetreibenden eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Für die gesamten in diesem Plan zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind Interessenten vorhanden. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot.

1.5 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dazu gehört auch eine verträgliche und bedarfsorientierte Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten im Außenbereich. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Verwertung von Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Den weiteren Zielen wird mit diesem Plan nachgekommen, da die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad (siehe GRZ) optimiert und eine für den Ortsteil unter Beachtung der besonderen landschaftlichen Ansprüche verdichtete und ortsübliche Bebauung (siehe Gebäudehöhe, Dachformen, etc.) vorsieht.

1.6 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Eschach in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnte der Bereich der ehemaligen Gaststätte Adler (Bebauungsplangebiet „Hinter den Gärten“) durch Zusammenarbeit von privaten ortsansässigen Investoren und der Gemeinde einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ebenfalls durch eine innerörtliche Nachverdichtung wurde die ehemalige landw. Hofstelle Fahr zwischen den Holzhausener- und Batschenhofer Straße sowie das Areal der Familie Kober mit dem Bebauungsplan „Neue Steige“ für Wohnbebauungen zugänglich gemacht.

Auch beim zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Kirchbergweg“ zwischen Schule und Bauhof handelte es sich um eine Innenentwicklungsfläche, die bereits vollständig veräußert und derzeit bebaut wird.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Die für dieses Baugebiet notwendigen Grundstücke konnte bereits erworben werden und befinden sich somit im Eigentum der Gemeinde. Daher bietet sich die Ausweisung dieses Baugebietes gemäß der Prioritätenliste zur absehbaren Bereitstellung von Bauflächen an und entspricht somit vollumfänglich den gemeindlichen städtebaulichen Zielen.

Als alternative Bauflächen für Wohnnutzungen sind im Flächennutzungsplan nur noch südlich von Eschach zwei kleinere Bereiche vorgesehen, die jedoch eine vergleichbare Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen. Da bei diesen seit Jahren trotz intensiver Verhandlungen ein Grunderwerb nicht in Aussicht steht, ist die aktuelle überplante Fläche alternativlos.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweisen, liegen nicht vor.

1.7 Örtliche Planungen

1.7.1 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Grauwiesen III“ wird im Übergangsbereich zur „Buchhofer Straße“ geringfügig durch diesen Bebauungsplan überlagert und ersetzt.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

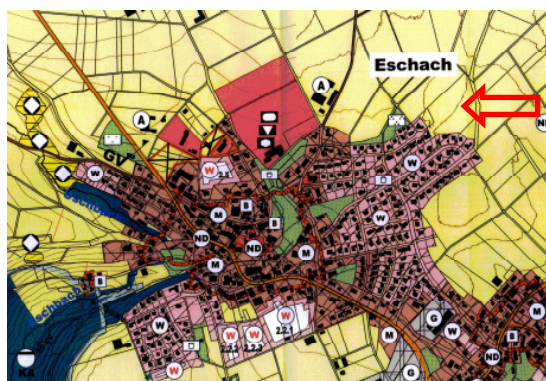
1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



1.7.3 Regionalplan

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

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen 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 (siehe auch Plansatz 2.2.21 Landesentwicklungsplan).

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).

Die geplante mäßige Ausweisung der Baugrundstücke für Wohnnutzungen für die aktuelle örtliche Nachfrage entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

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.

Östlich in direkter Nachbarschaft grenzt das Biotop „Feldhecken nordöstlich von Eschach“ an, welches jedoch nicht direkt einbezogen oder überplant wird.

1.9 Landwirtschaft

Die hier überplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist diese Fläche als Vorrangflur Stufe 2 bewertet, da es sich hier um sehr ertragreiche, gut nutzbare ackerbauliche Standorte handelt.

Als Alternative Bauflächen für Wohnnutzungen sind im Flächennutzungsplan nur noch südlich von Eschach zwei kleinere Bereiche vorgesehen, die jedoch eine vergleichbare Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen. Da bei diesen seit Jahren trotz intensiver Verhandlungen ein Grunderwerb nicht in Aussicht steht, ist die aktuelle überplante Fläche alternativlos.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweist, liegt nicht vor.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

1.10 Angaben zum Plangebiet

1.10.1 Abgrenzung und Größe

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

vollständig: Flst. 241/4, 241/8, 241/31

und teilweise: Flst. 240/18 (Feldweg), 241/9

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha.

1.10.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 4.000 m ²	=	19 %
Baufläche WA	ca. 17.200 m ²	=	81 %
Gesamtfläche	ca. 21.200 m ²	=	100 %

1.10.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 26 neue Baugrundstücke im Wohngebiet vorgesehen.

1.10.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird von insgesamt ca. 40 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ergeben sich ca. 100 neue Einwohner für die zusätzlich geplante Bebauung.

1.11 Kosten, Finanzierung

1.11.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde als Grundstückseigentümer 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.

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.

Es ist vorgesehen, das Gebiet im modifizierten Mischsystem mit separater Ableitung des unverschmutzten Regenwassers der Dachflächen über eine Retention auf Flst. 241 dem westlich des Plangebietes verlaufenden Eschbach zuzuleiten.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

1.12.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.12.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen 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 bereits im Eigentum der Gemeinde 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 Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

1.14 Emissionen, Lärmschutz

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

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Ein Verdacht oder Hinweis auf besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor (siehe artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung).

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt bzw. unterirdisch auszuführen, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

sichtigen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse durchgeführt und wird derzeit eine artenschutzrechtliche Stellungnahme ausgearbeitet (siehe Anlage).

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasser-durchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasser-durchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasser-durchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie und der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits teilweise von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der direkten Lage am Ortsrand in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbin-

dung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Zusammenfassung

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

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
 - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
 - Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen
 - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote)
 - Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- b) Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen auf den Baugrundstücken
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Installation von 4 Kleinvogelkästen für den Feldsperling

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

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

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diese Obergrenzen nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen besteht derzeit nicht.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre hier allerdings städtebaulich unschädlich und vertretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

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 abgestimmt.

Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen im festgelegten Umfang überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

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.

Garagen und Stellplätze

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.

2.7 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.

2.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.9 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.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Klein-

klima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

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

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

2.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

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

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

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

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, 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.

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

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 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 zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu 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.

3.7 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.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2018 zugrunde.

Eschach, den __.__.2018

Jochen König, Bürgermeister