

GEMEINDE GEMMINGEN

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PFAFFENHOF“

VOM 27.09.2012

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 § 13 a BauGB – Umweltbelange
- 7 Artenschutz
- 8 Geruchsimmissionsprognose
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Kosten, Planverwirklichung
- 13 Zusammenfassende Erklärung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gemmingen befasst sich seit geraumer Zeit mit verschiedenen Konzepten, die der Stärkung des Ortskerns dienen und mit denen ein Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs geleistet werden soll. So wurde im Jahr 2007 ein Ortsentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung erarbeitet. Ein Aufgabenbereich hat sich im Areal "Pfaffenhof" ergeben.

Im Hinblick darauf sind seither verschiedene Möglichkeiten geprüft worden, die vorhandenen Freiräume im Areal "Pfaffenhof" einer Nutzung zuzuführen. Nach intensiven Gesprächen mit den Eigentümern des Plangebietes hat sich gezeigt, dass eine Wohnnutzung sowie eine Geschäftsnutzung entlang der Eppingerstraße realisiert werden kann.

Die Gemeinde Gemmingen hat daher am 26.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplan "Pfaffenhof" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Mit dem Bebauungsplan "Pfaffenhof" soll der Erhalt und die Nutzung der ortstypischen Gebäude- und Siedlungsstruktur erzielt werden, ebenso die Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion, die Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von innerörtlichen Brach- und Konversionsflächen (Nachverdichtung und Innenentwicklung), sowie eine Stabilisierung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfaffenhof" eine Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich erzielt werden soll, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt. Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, der Bebauungsplan dient somit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Gemeinde Gemmingen möchte jedoch die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig an der Planung beteiligen, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu erzielen. Daher soll eine **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB zusätzlich zum beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt werden.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Eppingen vom 28.06.2007 ist das Plangebiet als Mischfläche sowie im rückwärtigen Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Somit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur zum Teil gegeben.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet entsprechen dennoch der Gebietscharakteristik des Flächennutzungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung, die mit dem Flächennutzungsplan erzielt werden soll, wird somit nicht beeinträchtigt und ist durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes weiterhin gegeben. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt, eine Flächennutzungsplanänderung ist demnach nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

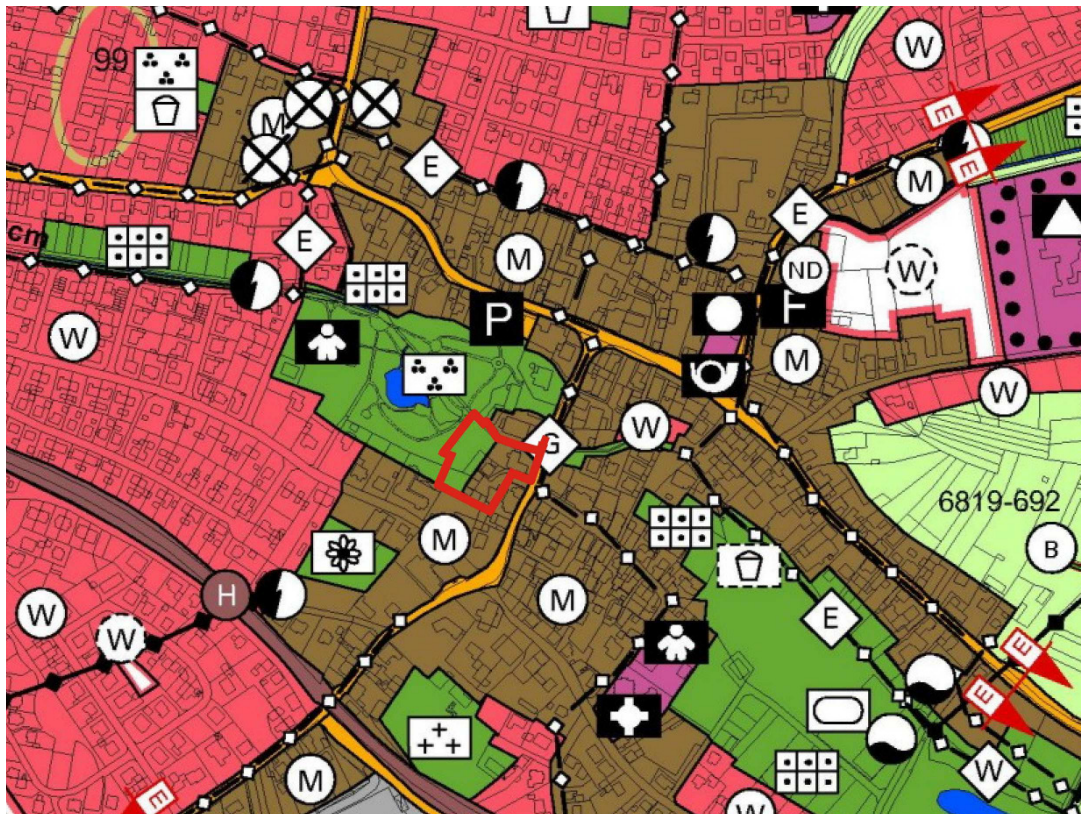


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 Eppingen vom 28.06.2007

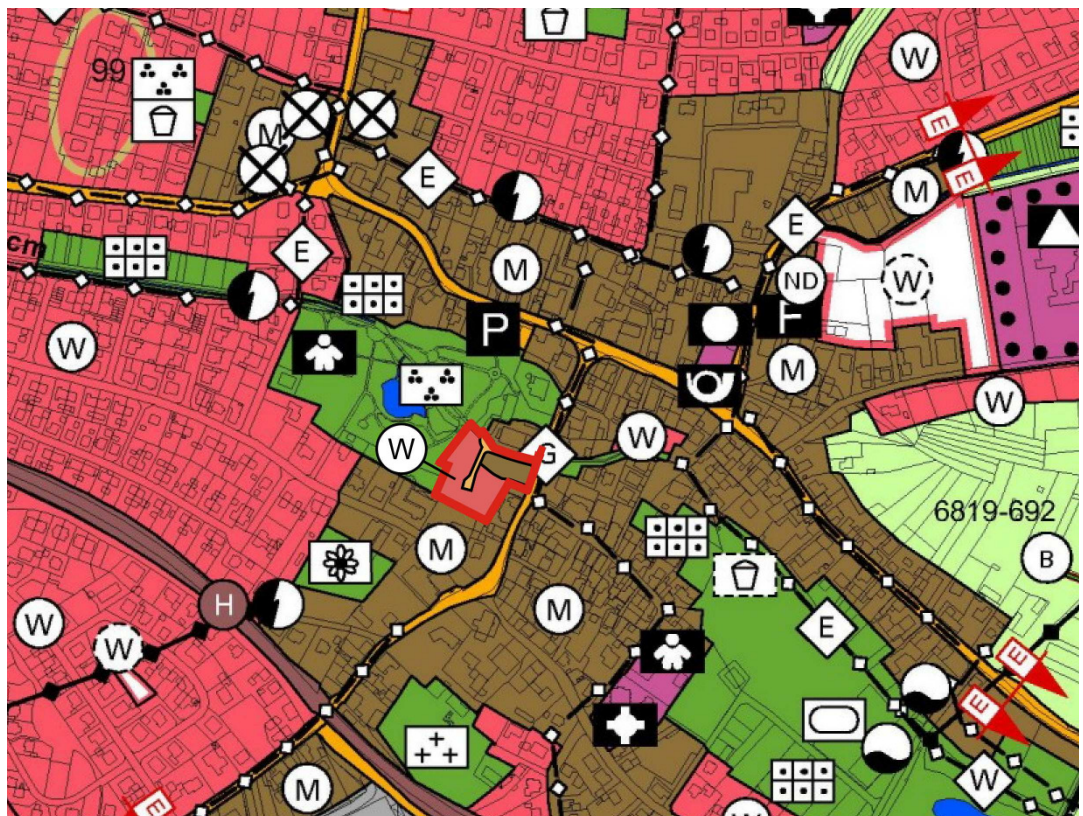


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Im Plangebiet existierte ursprünglich ein Bebauungsplan Pfaffenhof, dieser wurde aber aufgehoben, sodass Bauvorhaben in diesem Bereich bisher nach §34 BauGB beurteilt wurden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Gemmingen mit ihrem Ortsteil Stebbach ist westlich im Landkreis Heilbronn gelegen und gehört zu der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen / Gemmingen / Ittlingen.

Die Gemeinde Gemmingen befindet sich gem. Landesentwicklungsplan 2002 im ländlichen Raum, angrenzend an die Randzone um den Verdichtungsraum des Oberzentrums Heilbronn, an der Landesentwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heilbronn und der Stadt Eppingen als Mittelzentrum. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen, jedoch ist in der Fortschreibung des Regionalplans, der Bereich östlich des Kernorts als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen als Ziel der Regionalplanung definiert. Die Gemeinde liegt im regionalen Grünzug Leinbach / Elsenzthal, einer hügeligen Lössebene des Kraichgau im Einzugsgebiet von Leinbach und Elsenz. Die Region ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Nutzung, wenig Waldfläche und Weinbau. Der Höhenrücken zwischen den Teilorten Gemmingen und Stebbach, ist mit einer regionalen Grünzäsur belegt.

Gemmingen und Stebbach werden von der Bundesstraße 293 erschlossen, die nördlich der Gemeinde verlaufende Bundesautobahn A 6 Mannheim – Heilbronn kann über die Autobahnanschlüsse Sinsheim-Steinsfurt (ca. 16 km) oder Bad Rappenau – Fürfeld (ca. 12 km) erreicht werden.

Gemmingen ist an die S-Bahnlinie S 4 Karlsruhe / Eppingen / Gemmingen / Schwaigern / Weingarten / Heilbronn mit zwei Stadtbahnhaltepunkte angeschlossen.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des am 26.03.2009 durch den Gemeinderat förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortszentrum Gemmingen“.

Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde am Rand des Schlossparks. Die Topografie des Geländes ist relativ eben.

Bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist zu ungefähr einem Drittel bebaut. An der Eppinger Straße befindet sich eine kleine Bäckerei/Konditorei mit Produktion (Backstube) und Verkaufsladen. Derzeit wird der Betrieb als Filiale, welches vom Stammhaus mit Backwaren beliefert wird, betrieben. (vgl.Kap.8, Geruchsimmissionsprognose)

Im rückwärtigen Bereich, von der Eppinger Straße aus erschlossen über einen schmalen Grundstücksstreifen (ehem. öff. Verkehrsfläche „Pfaffenhof“), befindet sich ein Wohngebäude mit Garage sowie im Westen private Hausgärten / Grabeland am Rand zum Schlosspark.

Abgängige ehemalige Wohngebäude und Schuppen der Ursprungsbebauung am Pfaffenhof, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch bestanden, wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Bau- und Biotopstrukturen

Die Eigenart der vorhandenen Bau- und Biotopstrukturen macht, zur Einhaltung der in §44 BNatSchG enthaltenen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, Beschränkungen des Zeitraumes für Rodungen, Gebäudeabbruch und Baufeldräumung erforderlich. Diese Maßnahmen dürfen nur im Winterhalbjahr, zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Des Weiteren ist die Anbringung von Nistkästen im Schlosspark sowie die Sicherung eines Fledermausquartiers am Gebäude Eppinger Straße Nr. 8 notwendig (Vgl. Kap. 7, Artenschutz.)

Bestehende Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich angrenzend befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen (Eppinger Straße 6), welches heute nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. In den Stallungen findet noch Tierhaltung statt. (vgl. Kap. 8, Geruchsimmissionsprognose)

Im Osten befindet sich die Eppinger Straße mit angrenzender Wohn- und Geschäftsbebauung.

Im Südosten ist der Geltungsbereich durch eine bestehende Gebäudezeile von der Eppinger Straße (Wohngebäude mit Gärten).

Darunter befindet sich an der Eppinger Straße Haus Nr. 14 das alte Rathaus, 1751 erbaut, welches gem. §28 DSchG unter Denkmalschutz steht.

Im Südwesten schließen die umfangreichen Gartenflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Eichmühlstraße 2 (heute Wohnnutzung) an.

Im Westen ist der Geltungsbereich durch den Schlosspark begrenzt sowie durch die nördliche Ausläufer der Gartenzone des „Kastanienhofes“, einer Anlage für betreutes Wohnen mit 22 Wohnungen, an der Eichmühlstraße 4.



Abbildung 3: Luftbild

Geltungsbereich

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden im August 2010 umgelegt.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:

2218/19 (Staubbach), 20/8 (Eppinger Straße)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Archäologische Denkmalpflege / Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Bereich des spätmittelalterlichen Dorfes und Stadtkerns Gemmingen. (Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Teil A2). Der betroffene Bereich ist in der Planurkunde gekennzeichnet

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Alte Rathaus, (Eppinger Straße Nr. 14), welches als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §28 DSchG geschützt ist (vgl. Kennzeichnung in der Planurkunde).

Rathaus und Stadtkern werden als Prüffälle der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit geführt.

Innerhalb der genannten Bereiche ist eine weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege im Zuge von Einzelplanungen bei großflächigen Unterkellerungen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen notwendig.

Auf die Möglichkeit von archäologischen Sondagen, Überwachung und ggf. Dokumentation auftretender Befunde zu Lasten von Bauträgern wird vorsorglich hingewiesen.

Geologie / Geotechnik

In einer Stellungnahme vom 30.03.2010 wurden seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Landsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Aussagen zur Geologischen Situation getroffen, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen durch unterirdische Gipslösung, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, sind nicht auszuschließen. Diese können so von Lockergesteinen überdeckt sein, dass ein Erkennen an der Oberfläche ohne weitere Untersuchungen nicht möglich ist.

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

Weiterhin können ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ein möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand zu beachten sein.

Auf hoch stehendes sowie eventuell betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Ingenieurgeologisches Gutachten

Zur Erkundung der Baugrund- und der Hydrogeologischen Verhältnisse sowie zur Bewertung des anfallenden Aushubmaterials wurde durch die Töniges GmbH mit Datum vom 30. Juli 2010 ein ingenieurgeologisches Gutachten vorgelegt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, es beinhaltet Aussagen über:

- erdbautechnische Angaben für die Kanalarbeiten und den geplanten Bau von Straßen;
- die anstehenden Bodenarten, Beurteilung der Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials, hydrogeologische Situation, usw.;

Nachfolgend werden einige wesentliche Ergebnisse auszugsweise dargestellt. Die nachfolgenden Auszüge dienen lediglich dem Zweck, auf der Ebene der Bauleitplanung einen Überblick über die örtliche Situation zu erlangen.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wird daher ausdrücklich darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Plandurchführung nur das gesamte Originalgutachten als Ganzes herangezogen werden darf.

Geologische Situation

Der Felsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der geologischen Formation des „Unteren Keupers“. Das Felsgestein des „Unteren Keupers“ wurde bei den Baugrunduntersuchungen nicht erreicht, dagegen wurden die über dem Festgestein anstehenden Lockerböden aufgeschlossen, die aus umgelagertem Verwitterungslehm, Auenlehm, Lößlehm und Auffüllungen bestehen.

Hydrogeologische Situation

Der Grundwasserspiegel wurde bei den Baugrunderkundungen in etwa in Höhe des Bachwasserspiegels (205,33 m ü. NN) festgestellt. Der erhöhte Grundwasserspiegel (205,83 m ü. NN) vom 15.07.2010 in RKS 1 beruht vermutlich auf vorhandenem Sickerwasser.

Der Grundwasserspiegel unterliegt Schwankungen im Meterbereich. Der Hochstand liegt meist im Frühjahr (März, April).

Die aus der Baumaßnahme entnommene Wasserprobe ist nach DIN EN 206-1 als nicht betonangreifend bzw. in die Expositionsklasse X0 einzustufen. Für die Beurteilung der stahlkorrosiven Wirkung kann eine Bewertung nach DIN 50929, Teil 3 erfolgen. Der Chloridwert beträgt 48 mg/l.

Wasserschutzgebiet

Die geplante Bebauungsfläche liegt nach der Karte für Trinkwasserschutzgebiete L 6918 Bretten (November 1999) und den aktuellen Werten (Internet) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz außerhalb der festgesetzten Wasserschutzzonen.

Baugrundbeurteilung

Aufgrund der im Baugebiet anstehenden Bodenarten (Auffüllungen, Lößlehm, organische und steife bis weiche Auenlehme) und allgemein hoher Grundwasserspiegel sind nur mäßig tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Der Gutachter empfiehlt, die Bauwerksgründungen aufgrund der Setzungsempfindlichkeit der Böden mittels einer **Bodenplatte** mit einem entsprechend den Belastungen des Gebäudes zu dimensionierenden Schotterunterbau zu gründen. Binden Gebäudeteile entsprechend tief ins Gelände ein, so sind diese waserdicht und gegen Auftrieb als so genannte „**Weißer Wanne**“ auszuführen.

Im Folgenden werden Anhaltswerte für die Gründung von Bauwerken angegeben. Die endgültigen Werte müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion, den auftretenden Lasten und den tatsächlichen Baugrundverhältnissen festgelegt werden.

Für die Gründung von Bauwerken mittels Bodenplatte in den bindigen Deckschichten kann man vorläufig von mittleren Bodenpressungen von $\sigma = 60-100$ kN/m² ausgehen. Die zulässige Bodenpressung ist keine Bodenkonstante. Ihre Größe hängt in entscheidendem Maße von der Art der Belastung, von der Abmessung des Gründungskörpers und seiner Gründungstiefe sowie von der jeweiligen Bodenart ab.

Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen.

Anmerkungen

Abweichungen von den im Gutachten enthaltenen Angaben können nicht ausgeschlossen werden und sind dem Gutachter sofort anzuzeigen. Sollten beim Ausgrabung andere Bodenschichten als beschrieben angetroffen werden, ist unverzüglich ein Gutachter zur weiteren Beurteilung heranzuziehen.

Nachbargebäude, die im Wirkungskreis der Verbaumaßnahme liegen, müssen in der Statik berücksichtigt werden. Die genauen Gründungstiefen und der Zustand von Fundamenten und Gebäuden müssen vorher erkundet und dokumentiert werden. Änderungen in der Gründung und im Verbau sind frühzeitig mit dem Gutachter abzusprechen.

Der Gutachter empfiehlt:

- während der Bauphase einen engen kommunikativen Kontakt zum Bodengutachter zu halten und die Arbeiten im Rahmen einer bodenmechanischen Kontrolle überwachen zu lassen.
- die angrenzenden Gebäude einer Beweissicherung zu unterziehen.

4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden verschiedene Städtebauliche Varianten zur Nachverdichtung und Neuordnung des Gebietes untersucht. Die nachfolgend abgebildete und beschriebene Variante 4 liegt dem Bebauungsplan zugrunde, wurde aber im Zuge der Planung fortlaufend optimiert und weiterentwickelt.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Variante 4 vom 18.02.2009

Verkehrskonzept

Die Erschließung der Neubauflächen erfolgt von Norden her über den bestehenden Staudbachweg. Dieser soll Richtung Süden unter Beibehaltung des nördlichen Wegerandes verbreitert werden und an die Eppinger Straße mit notwendigen Ausrundungshalbmessern angeschlossen werden. Um den Sichtwinkel zu gewährleisten, soll der Randstein an der K 2053 verschenkt werden. Das gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn vom 06.04.2010 erforderliche Sichtdreieck ist in der Planurkunde eingetragen und festgesetzt.

Im Rahmen der derzeit in der Planung befindlichen Umgestaltung der Eppinger Straße (K 2053), soll diese zur Gemeindestraße umgewidmet werden. Im Zuge der Umgestaltung soll der westliche Fahrbahnrand nach Osten gerückt werden, so dass sich die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich nach erfolgtem Umbau noch verbessern werden.

Die neue Erschließungsstraße soll mit einer Breite von 4,75m verkehrsberuhigt als Spielstraße ausgebaut werden. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit ist innerhalb des Geltungsbereiches beidseits der Verkehrsfläche in Planstraße 1b ein Lichtraum von je 50cm, in Planstraße 1a von 50cm am südlichen Fahrbahnrand und 20cm am nördlichen Fahrbahnrand von aufgehenden Bauteilen (z.B. Einfriedigungen) freizuhalten.

Die Funktionsfähigkeit des Hauptradweges (Kraichgau-Radwanderweg) auf dem Staudbachweg soll gewährleistet bleiben.

Eine Erhöhung des Verkehrs durch die durch diesen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung ist als geringfügig zu erachten.

Der Wendhammer am Ende der neuen Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass gem. RAS 06 Pkw und auch kleine Lieferwagen mit rangieren dort wenden können, aus Gründen des Flächenverbrauchs sowie der Wirtschaftlichkeit wurde keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge / LKW vorgesehen.

LKW und Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit, am nördlichen Knickpunkt der inneren Erschließungsstraße (Übergang Planstraße 1a in Panstraße 1b) im Einmündungsbereich des Fuß und Radweges zum Schlosspark (Weg1), in 3 Zügen zu Wenden. Dieser Bereich erhält eine hierfür platzartige Aufweitung. Die Müllbereitstellung kann dort ebenfalls erfolgen.

Da die Erschließungsstraße aus ökologischen, gestalterischen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit minimiert wurde, müssen auf den privaten Grundstücken 1,5 Stellplätze je Wohnung vorgehalten werden, dabei kann die Garagenzufahrt, bei ausreichender Größe, als gefangener Stellplatz angerechnet werden. Eine Parkierung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht möglich.

Grünkonzept

Eine Gewässerfreilegung des Staudbachs ist aufgrund des Ausbaus der Erschließungsstraße im Plangebiet und wegen des vorhandenen Schmutzwasserkanals nicht möglich. Daher ist die Achse durch den Erhalt des vorhandenen voll entwickelten, wertvollen Baumbestandes, außerhalb des Geltungsbereiches zu betonen.

Das am heutigen Wegrand bestehende oberirdische Gerinne, welches temporär sichtbar Wasser in Richtung Schlosspark führt und so auf den darunter verlaufenden Staudbach verweist, soll, sofern möglich, in die neu gestalteten Verkehrsflächen integriert werden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Randeingrünung der Privatgrundstücke vorgesehen, um einen Übergang zum Schlosspark herzustellen. Bestandteil des Grünkonzeptes ist auch die Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen und Gärten, zur Betonung des ländlichen Charakters.

Bebauungskonzept

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind am Übergang zum Schlosspark nur Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen, um eine bauliche Auflockerung am Rand des Schlossparks zu gewährleisten. Die Gebäude sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet, die Durchlässigkeit zum Schlosspark soll über Einzelbauflächen gesichert werden. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, als Dachform werden Satteldächer aber auch Pultdächer zugelassen. Um die Bebauungsdichte, aus Gründen des Ortsbildes insbesondere am Rand des Schlossparks und zur Vermeidung einer Überlastung der knapp dimensionierten Verkehrserschließung, gering zu halten, werden die zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude im Plangebiet begrenzt.

5 Ver- und Entsorgung

Alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Die Ausweisung von Flächen für Leitungsrechte ist daher nicht erforderlich.

Bestandsleitungen werden, wo nötig, mit der Ausweisung von Flächen für Leitungsrechte gesichert. Hiervon betroffen sind 3 Bereiche im Geltungsbereich:

- Der bestehende private Zufahrtsweg der ehemaligen öffentlichen Erschließungsstraße „Pfaffenhof“. Hier befinden sich noch Leitungen, welche das Gebäude Eppinger Straße 8 versorgen.
- Der Bereich der bestehenden Bachverdolung und des Mischwasserkanals am Nordrand des Geltungsbereichs entlang der Planstraße 1a und Weg1.

Koordination der Leitungsträger

Alle Leitungsträger wurden benachrichtigt, die Koordination der Leitungsverlegung erfolgt mit dem Straßenbau im Rahmen der Plandurchführung.

Die planungsrechtliche Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Strom

Die Versorgung der geplanten Bebauung ist durch die Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes der EnBW sichergestellt. Jedoch müssen im Zuge der Erschließung das Niederspannungskabel und die Straßenbeleuchtungskabel umgelegt werden.

Gas

Im Bereich der Eppinger Straße und auf den Grundstücken sind Gasleitungen vorhanden. Der Anschluss zusätzlicher Straßen an das vorhandene Netz ist technisch möglich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt, sie erfolgt durch den Zweckverband WVG Mühlbach, Bad Rappenau

Entwässerung

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich, da der vorhandene Mischwasserkanal so hoch liegt, dass eine Regenwasserleitung im freien Gefälle nicht darüber hinweg geführt werden kann.

Der Aufwand für technische Anpassungsmaßnahmen (Pumpen, Verlegung der Kanäle o.Ä.) und die damit verbundenen Erschließungskosten stünden in keinem Verhältnis zum Nutzen und wird daher nicht weiterverfolgt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt daher über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Eppinger Straße.

Die vorhandene Kanalisation ist in der Lage, die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Die Entwässerung ist im Rahmen des genehmigten AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) möglich.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen können zusammen mit anderen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Müllabholung

LKW und Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit, am nördlichen Knickpunkt der inneren Erschließungsstraße (Übergang Planstraße 1a in Panstraße 1b) im Einmündungsbereich des Fuß und Radweges zum Schlosspark (Weg1), in 3 Zügen zu Wenden. Dieser Bereich erhält eine hierfür platzartige Aufweitung. Die Müllbereitstellung kann dort ebenfalls erfolgen.

6 § 13 a BauGB – Umweltbelange

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan "Pfaffenhof" verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Auf der bisherigen Fläche, soll mit der baulichen Neuordnung eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung durchgeführt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0.47 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m², welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Im Umfeld des Geltungsbereiches finden in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang keine weiteren Planungen statt, so dass keine Notwendigkeit für eine kumulative Betrachtung besteht.

Bezogen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG ist festzustellen, dass die jeweiligen Prüfwerte für die Vorprüfung nicht erreicht werden. Eine Vorprüfung sowie die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG sind damit nicht erforderlich.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Umweltbericht / Umweltprüfung / Umweltbezogene Informationen / Monitoring (Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB)

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Somit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Darstellung der Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch sind die verschiedenen Umweltbelange hinreichend zu würdigen.

Da es sich um einen kleingebietlichen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Um den Umweltbelangen in der Abwägung ein angemessenes Gewicht zu verschaffen, wird nachfolgen dennoch eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung angestellt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend kurz dargestellt.

Grundzüge

Die Planung fördert die Innenentwicklung und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an und innerhalb vorhandener Baustrukturen eine Neuordnung, Konversion, Nachverdichtung und Neubebauung vorgesehen.

Durch die Planung wird die Neuordnung der Flächen entlang der ehemaligen öffentlichen Erschließungsstraße „Pfaffenhof“ ermöglicht, und um den zwischen hier und dem Schlosspark verbleibenden Geländestreifen mit Hausgärten für eine bauliche Arrondierung erweitert.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches wird planungsrechtlich nahezu vollständig gesichert; zudem werden dort mittels weiterer Festsetzungen zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der bisher unbebauten Gartenzone am Schlosspark wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Durch die Nachverdichtung werden Lebensräume der Siedlungen für Tiere und Pflanzen teilweise in Anspruch genommen, durch die schrittweise bauliche Entwicklung und Begrünung der Privatgrundstücke werden aber auch neue Lebensräume geschaffen. Mittels einer Reihe von Pflanzzwängen wird zudem die Schaffung neuer Grün- und Biotopstrukturen gefördert.

Eine artenschutzfachliche Betrachtung wurde durchgeführt. Vgl. hierzu Kap. 7. Demnach kann, unter Einhaltung der Beschränkungen des Zeitraumes für Rodungen, Gebäudeabbruch und Baufeldräumung, die Anbringung von Nistkästen im Schlosspark sowie die Sicherung eines Fledermausquartiers am Gebäude Eppinger Straße Nr. 8 eine unzulässige Beeinträchtigung europäischer Vogelarten, so-

wie von Tier – und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der städtebaulichen Neuordnung ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung und eine Erhöhung der Bodenversiegelung verbunden. Dem bereits erfolgten Rückbau eines Teils der ursprünglichen Bebauung am „Pfaffenhof“ stehen die Nachverdichtungsmöglichkeiten an derselben Stelle sowie im westlichen Teil des Geltungsbereichs gegenüber.

Da im WA überwiegend eine GRZ von 0.4 ausgewiesen wird verbleiben, selbst nach Anrechnung etwaiger Stellplätze und Zufahrten, mindestens 40% des Baulandes unversiegelt so dass eine gute Durchgrünung gewährleistet ist. Die wasserdurchlässige Ausführung von Erschließungswegen und Stellplätzen trägt zur Minderung der Flächenversiegelung bei. Dies in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung (Einzelbaufenster als „Briefmarken“ sowie in östlicher Richtung kleinflächige Bauernster) wird sich klimatisch günstig auf die Durchlüftung und das Mikroklima im Plangebiet auswirken. Die Begrünung flach geneigter Garagendächer trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Zulässigkeit von Solaranlagen entspricht den Erfordernissen des Klimaschutzes. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt, oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die Verdolung des Staudbaches muss wegen der bereits heute vorhandenen Nutzungsdichte und Erschließungserfordernisse beibehalten werden.

Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstützen eine maßstäbliche Bebauung, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt. Mittels der Einzelbaufenster ist ein maßstäblicher, durchgrünter baulicher Übergang zum Schlosspark gewährleistet; hierzu tragen auch die Pflanzgebote bei. Die Begrünung flach geneigter Garagendächer verbessert die landschaftliche Einbindung dieser Dachflächen. Mittels verschiedener Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften soll die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen begünstigt werden.

Durch die Ausgestaltung der Planstraße 1a ist ein weiterhin attraktiver Zugang zum Schlosspark gewährleistet. Hierzu trägt auch die an der Eppinger Straße zurückgesetzte Baugrenze bei wodurch die Parkanbindung auch räumlich in Erscheinung treten kann. Nach der Umgestaltung der Eppinger-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) wird es an diesem Standort zu einer weiteren entsprechenden Aufwertung kommen.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden zentrumsnah hochwertige Wohnbauflächen gesichert und neu ermöglicht. Durch die integrierte Lage ist eine gute Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Der Zugang zum Schlosspark wird erhalten und verbreitert. Mittels einer entsprechenden Ausgestaltung als Verkehrsberuhigter Bereich wird dessen Attraktivität, auch bei nun neu hinzukommendem Anliegerverkehr, erhalten. Die Anforderungen des hier verlaufenden Kraichgau Radwegs werden ebenfalls berücksichtigt; durch die Verbreiterung ergeben sich Verbesserungen beim Begegnungsverkehr mit Fußgängern. Da eine Parkierung auf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorgesehen ist, steht das Straßenprofil mehrheitlich dem überschaubaren fließenden Kfz Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Eine unzulässige Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen durch Emissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens sowie durch den Betrieb der Bäckerei im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Geruchsimmissionsprognose wurde durchgeführt. Vgl. hierzu Kap. 8.

Es liegen keinerlei Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebiets durch Kfz etc. vor. Das Plangebiet befindet sich in zweiter Baureihe zur Eppinger Straße und ist durch vorhandene Bebauung abgeschirmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Bereich des spätmittelalterlichen Dorfes und Stadtkerns Gemmingen. (Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Teil A2). Innerhalb dieses Bereichs ist eine weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege im Zuge von Einzelplanungen bei großflächigen Unterkellerungen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen notwendig. Auf die Möglichkeit von archäologischen Sondagen, Überwachung und ggf. Dokumentation auftretender Befunde zu Lasten von Bauträgern wird vorsorglich hingewiesen.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das Alte Rathaus, (Eppinger Straße Nr. 14), welches als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §28 DSchG geschützt ist. Dies ist vom Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen, doch wurde durch das Zurückspringen der Baugrenze an der Eppinger Straße erreicht, dass sich das Gebäude weiterhin an der Eppinger Straße darstellen, und ggf. in eine zukünftige Gesamträumliche Lösung in Verbindung mit der Umgestaltung der Eppinger Straße einbezogen werden kann. Die noch bestehende Bebauung wird über den reinen Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert.

Ein Ingenieurgeologisches Gutachten wurde erstellt (vgl. Kap. 3) Aufgrund der im Baugebiet anstehenden Bodenarten (Auffüllungen, Lößlehme, organische und steife bis weiche Auenlehme) und allgemein hoher Grundwasserspiegel sind nur mäßig tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Der Gutachter empfiehlt, die Bauwerksgründungen aufgrund der Setzungsempfindlichkeit der Böden mittels einer **Bodenplatte** mit einem entsprechend den Belastungen des Gebäudes zu dimensionierenden Schotterunterbau zu gründen. Binden Gebäudeteile entsprechend tief ins Gelände ein, so sind diese waserdicht und gegen Auftrieb als so genannte „**Weißer Wanne**“ auszuführen. Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen.

Nachbargebäude, die im Wirkungskreis der Verbaumaßnahme liegen, müssen in der Statik berücksichtigt werden. Die genauen Gründungstiefen und der Zustand von Fundamenten und Gebäuden müssen vorher erkundet und dokumentiert werden. Änderungen in der Gründung und im Verbau sind frühzeitig mit dem Gutachter abzusprechen. Der Gutachter empfiehlt die angrenzenden Gebäude einer Beweissicherung zu unterziehen.

Für den Fall, dass wegen der Baugrundverhältnisse auf eine Unterkellerung verzichtet wird, können die bis zu 40m³ zulässigen Nebengebäude als Kellerersatzraum herangezogen und damit der Wohnwert gesichert werden.

7 Artenschutz

Im Frühjahr 2010 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im August und September 2012 wurden weitere Erhebungen durchgeführt und die Untersuchung den Ergebnissen entsprechend ergänzt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan:

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Pfaffenhof“, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon
Beratender Ingenieur, Mosbach, 14.09.2012

Nachfolgend werden einige wesentliche Ergebnisse auszugsweise dargestellt. Die nachfolgenden Auszüge dienen lediglich dem Zweck, auf der Ebene der Bauleitplanung einen Überblick über die örtliche Situation zu erlangen. **Für eine vertiefende Betrachtung wird auf das Original-Gutachten verwiesen.**

Europäische Vogelarten

Insgesamt wurden im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung 21 Vogelarten festgestellt.

Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche nutzen

Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche nutzen, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Die Nahrungsgäste können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs und dessen näherer Umgebung liegen.

Vögel, die im Gebiet oder in dessen näheren Umgebung brüten können.

Arten, die außerhalb des Geltungsbereichs brüten, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Diese sind an den Lebensraum Siedlung und insbesondere auch entsprechende Störungen angepasst. Durch Bauarbeiten in der Nachbarschaft werden sie sich nicht weiter stören lassen.

Ein Teil der Gebäude und der Vegetation im Geltungsbereich bleibt erhalten. Dort können Vögel wie bisher brüten.

Bei den Arten, die in bestehender Vegetation oder an Gebäuden brüten, ist bei einer Rodung bzw. bei einem Abriss und Baufeldfreimachung während der Brutzeit zu erwarten, dass Nester mit Eiern, Jungvögeln und u.U. auch brütenden Altvögeln zerstört bzw. verletzt oder getötet werden. Dies wäre ein Verstoß gegen die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz und ist demnach unzulässig.

Im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutsaison, können die Vögel vor den o.g. Bauarbeiten ausweichen. Sie können dann im folgenden Jahr in den vom Bau betroffenen Flächen zunächst nicht mehr brüten, so dass erhebliche Störungen ausgeschlossen sind. Da die Vögel zum Brüten in benachbarte Gartenflächen und in den Schlosspark ausweichen können, wird es nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kommen.

Beschränkung des Zeitraumes für Rodungen, Gebäudeabbruch und Baufeldräumung / Artenschutz

Zum Schutz brütender Vögel im Plangebiet sowie zur Einhaltung der Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Auch der Abriss von Gebäuden und die Baufeldräumung darf nur in diesem Zeitraum erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten. Diese Verpflichtung ergibt sich unmittelbar aus den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Einhaltung ist daher ohne weitere planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen rechtlich bindend.

Europäische Vogelarten - Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Zur Einhaltung der Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden als Ersatz für verloren gehende Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter in Bäumen im angrenzenden Schlosspark fünf Nistkästen unterschiedlicher Ausführung angebracht.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die meisten der in Baden-Württemberg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV kann ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich und im nahen Umfeld des Bebauungsplanes vorkommen.

Abgesehen von den Fledermäusen finden Säugetiere des Anhang IV im Gebiet keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt auch für die Lurche, die Libellen, die Schmetterlinge, die Weichtiere und die Farn- und Blütenpflanzen.

Bei den Kriechtieren ist die Zauneidechse und bei den Käfern der Eremit genauer zu untersuchen. Für die anderen Vertreter dieser Artengruppen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im August und Anfang September 2012 wurde eine Fledermausbegehung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Am Gebäude Eppinger Str. 8 besteht ein Männchen- bzw. Paarungsquartier einer kleinen Fledermausart. Auch die Höhlungen in den alten Obstbäumen könnten als solche Quartiere genutzt werden.

Wochenstubenquartiere und Winterquartiere können im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Die Gartenflächen liegen am Rand des Schlossparks, der als Jagdgebiet genutzt wird und in dem es wahrscheinlich auch Quartiere gibt.

Fledermäuse, die sich in Quartieren außerhalb des Geltungsbereichs aufhalten, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört. Jagende Fledermäuse werden durch die Baumaßnahmen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch die Rodung von Bäumen oder den Abriss von Gebäuden können Fledermäuse, die dort ihre Quartiere haben, verletzt oder getötet werden. Durch die Beschränkung dieser Maßnahmen auf Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar (s.o.) wird verhindert, dass Fledermäuse nach dem Winter Quartiere vorfinden und nutzen und dann bei Rodungen oder Bauarbeiten getötet, verletzt oder gestört werden.

Fledermäuse außerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere auch im Schlosspark und in umliegenden Gebäuden, werden in den genannten Zeiten nicht gestört. Die Bedeutung des Geltungsbereiches ist relativ gering. Das vorhandene Quartier wird erhalten oder durch Ersatzquartiere ersetzt. Eine Verschlechterung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Fledermäuse - Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Zur Einhaltung der Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz muss nach der Errichtung eines Neubaus in gleicher Exposition und Höhe des bestehenden Feldermausquartiers ein neues Fledermausquartier in Form eines Fledermausbretts angebracht werden.

Im Fall einer Sanierung muss das Quartier erhalten werden oder an gleicher Stelle ein Fledermausquartier in Form eines Fledermausbretts angebracht werden. Damit die Fledermäuse den Bezug zum festgestellten Quartier nicht verlieren, müssen vor dem Abriss bzw. der Sanierung zwei Ersatzquartiere (Fledermausflachkästen), die oben an einem 5 m hohen Pfosten angebracht sind, zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Zauneidechse

Die Gartenflächen sind prinzipiell und vor allem auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Schlosspark als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Nach Osten begrenzen aber dichte Bebauung und eine Hauptverkehrsstraße sowohl Ab- als auch Zuwanderung. Bei den Begehungen im Jahre 2010 und zwei weiteren Begehungen im August 2012 konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Es hielten sich aber ausgesprochen viele Hauskatzen innerhalb des Geltungsbereichs auf.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

Eremit oder Juchtenkäfer

Die älteren Bäume innerhalb des Geltungsbereichs wurden auf größere Mulmkörper hin untersucht. Dabei konnten keine für den Käfer geeigneten Lebensräume festgestellt werden. Ein Vorkommen des Eremiten kann somit ausgeschlossen werden.

8 Geruchsimmissionsprognose

Belästigungen durch Gerüche stellen nach § 3 Abs. 1 BundesImmissionsschutzgesetz eine schädliche Umwelteinwirkung dar, wenn sie als erheblich anzusehen sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann z.B. in Sonderfällen nur durch Abwägung der bedeutsamen Umstände festgestellt werden. Dies kann dann der Fall sein, wenn einer bestehenden, emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt.

Als potentielle Geruchsemittenten wurden die bestehende Bäckerei innerhalb des Geltungsbereiches und nördlich benachbarte Tierhaltung ausserhalb des Geltungsbereichs betrachtet. Zur Abklärung möglicher Auswirkungen hierdurch auf beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Plangebiet wurde im April 2011 vom

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe, eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt, diese ist Anlage zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

In der Bäckerei wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ein großer und ein kleiner Etagenofen und ein Fettbackgerät eingesetzt. Die Betriebszeiten waren Montag bis Freitag von 3:00 bis 9:00 und Samstag von 23:00 bis 7:30. Insgesamt wurden nach Angaben der damaligen Betreiberin pro Woche etwa 730 kg Backwaren produziert.

Die Tierhaltung besteht aus einem genehmigten Mastschweinestall mit 90 Tierplätzen und einem Junghennenaufzuchtstall mit 4.400 Tierplätzen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde nur der Mastschweinestall betrieben. Es besteht die Möglichkeit, dass der Junghennenaufzuchtstall zukünftig wieder genutzt wird. Beide Ställe werden zwangsbelüftet, die Fortluft wird jeweils über einen 11,35 m hohen Schornstein abgeführt. Des Weiteren befindet sich auf dem Anlagegelände ein unterirdischer Güllebehälter.

Die Zusatzbelastung an Geruch durch die beiden zu betrachtenden Betriebe, Tierhaltung und Bäckerei wurde berechnet. An der beurteilungsrelevanten, im Bebauungsplan "Pfaffenhof" ausgewiesenen allgemeinen Wohnbebauung ergibt sich eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von maximal 3 % der Jahresstunden. Für das ausgewiesene Mischgebiet werden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von maximal 6 % der Jahresstunden berechnet.

Da sich in der Umgebung des Bebauungsplangebietes "Pfaffenhof" keine weiteren relevanten Geruchsemittenten befinden, entspricht die berechnete Zusatzbelastung durch die Tierhaltung und die Bäckerei der Gesamtbelastung.

Somit wird der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) (LAI, 2008) festgelegte Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % auf den Flächen des Bebauungsplangebietes "Pfaffenhof" unter Berücksichtigung der beiden bestehenden Betriebe sicher eingehalten.

Ergänzende Anmerkung

In der Zwischenzeit, nach Fertigstellung des Gutachtens hat der Betreiber der Bäckerei gewechselt. Die Backwaren werden nun nicht mehr vor Ort hergestellt sondern vom Stammhaus des neuen Betreibers angeliefert. Es wird daher angenommen, dass sich hierdurch die Geruchsemissionen des Bäckereibetriebes noch weiter vermindert haben.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie entsprechen nicht den städtebaulichen Anforderungen an den dort geplanten kleinen Wohnhof, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Beeinträchtigungen, wie z.B. die Verkehrserzeugung, dem gewünschten Charakter einer kleinen, überschaubaren Wohnnachbarschaft zuwider liefe. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert, da die ausgeschlossenen Nutzungen in erster Linie dem innerörtlichen Versorgungsbereich an der Schwaigerner- und Eppinger Straße vorbehalten sein sollen. Des Weiteren sind die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen, wegen der insgesamt recht beengten räumlichen Gesamtsituation auf das geringst mögliche Maß reduziert, und daher für die ausgeschlossenen Nutzungsarten ungeeignet.

A1.2 MI – Mischgebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen wegen des erhöhten Flächenbedarfs nicht der in der Ortsmitte Gemmingens gewünschten Verdichtung und räumlichen Geschlossenheit. Der Geltungsbereich befindet sich derzeit innerhalb eines rechtsverbindlichen städtebaulichen Sanierungsgebietes, dessen Zielsetzung u.A. eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes vorsieht. Die o.g. Nutzungen würden dieser Zielsetzung widersprechen und werden daher nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten und die hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen, wie z.B. Lärmbelästigung, entsprechen weder dem gewünschten Gebietscharakter des hochwertigen innerörtlichen Versorgungsbereichs an Eppinger- und Schwaigerner Straße noch sind sie mit der umgebenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung verträglich.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

Die Höhenlage der zukünftigen Gebäude wird so festgesetzt, dass eine harmonische Einbindung der Neubebauung in den Bestand möglich wird. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei lediglich die Gebäudekubatur relevant, welche über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der Höhe der Erschließungsstraße geregelt wird.

Bei der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe werden die topographische Bestandssituation, die Geländeneigung sowie die angrenzende bestehende Bebauung berücksichtigt. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird hier nicht festgeschrieben, um den zukünftigen Bauherren einen großen Spielraum in der Planung ihrer Gebäude zu überlassen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet den jeweiligen Maximalwerten der Baunutzungsverordnung.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Gebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die städtebauliche Situation. Eine Eingliederung des geplanten Gebietes an die angrenzende Bebauung und in das Ortsrandbild wird berücksichtigt und die Maßstäblichkeit gewahrt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den Grundstückseigentümern einen großen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes. Da die Einzelbaufenster sehr begrenzt sind, wurde die Überschreitungsmöglichkeit für die untergeordneten Bauteile zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass individuelle Gestaltungswünsche in angemessener Weise umgesetzt werden können.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen sind entsprechend den im Planteil angegebenen Hauptfischrichtungen zu wählen und einzuhalten. Diese Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

Durch sie wird ein harmonisches und ruhiges städtebauliches Erscheinungsbild ermöglicht, das sich auch an den topographischen Gegebenheiten orientiert.

Darüber hinaus ist die Stellung der baulichen Anlagen maßgeblich für die Möglichkeit des Einsatzes von Solartechnik.

A6 Offene Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, sind die Garagen nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig.

A7 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Aufgrund der gewachsenen dörflichen Struktur, mit dem Vorhandensein von, zum Teil größeren, Nebenanlagen, die auf die landwirtschaftliche Prägung zurückgehen, wurden die zulässigen Volumina der Nebenanlagen festgesetzt. Dem Umstand der im ländlichen Raum üblichen größeren Nebengebäude wird ebenso Rechnung getragen wie den besonderen Baugrundverhältnissen vor Ort, die es ggf. sinnvoll erscheinen lassen, auf eine Unterkellerung zu verzichten und statt dessen einen oberirdischen Kellerersatzraum, z.B. in einem Nebengebäude, einzurichten. Die gewählten max. 40m³ sind gem. §50 LBO noch verfahrensfrei.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Wohnungszahl wurde getroffen, um die Funktion und die gestalterische Qualität des Gebiets und den Charakter des kleinen Wohnhofes zu

sichern sowie um Nutzungskonflikte, die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Der öffentliche Straßenraum ist wegen der insgesamt beengten Verhältnisse in seiner Fläche sehr begrenzt, daher stehen nur wenige Parkierungsmöglichkeiten für PKW in der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Auch ist zu gewährleisten, dass die Grundstückszufahrten und Wendemöglichkeiten in der Stichstraße durch einen übermäßigen Parkierungsdruck nicht beeinträchtigt werden. Da im Straßenraum keine Fläche für öffentliche Stellplätze vorgesehen sind ist es erforderlich, die Parkierung auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde daher auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind, erhöht (vgl. örtl. Bauvorschriften, Ziff. B5)

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A9.2 Begrünung der Dächer von Garagen

Garagen und Carports sind nicht zwingend mit Flachdächern zu errichten, andere Dachformen sind ebenfalls zulässig. Werden Garagen und Carports allerdings mit Flachdächern errichtet, so sind diese zwingend zu begrünen.

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A 9.3 Schaffung von Fledermausquartieren am Gebäude Eppinger Straße Nr. 8.

Die Festsetzung dient der Einhaltung der Vorgaben des §44 BNatSchG. Artenrechtliche Verbotstatbestände bzgl. des im Geltungsbereich vorhandenen Fledermausquartiers können somit ausgeschlossen werden.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang - Einzelbäume (mit Standortfestsetzung)

Die dargestellten Baumstandorte dienen der Gestaltung und Untergliederung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Straßenraum.

Pflanzzwang 1 (pz1): Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll eine Randeingrünung zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand zum Schlosspark harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Anrechenbarkeit der Bäume mit Standortfestsetzung trägt zur Gleichbehandlung und gleichmäßigen Durchgrünung des Gesamtgebietes beitragen

Pflanzzwang - Extensive Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die in der Planurkunde dargestellten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken, zum Ausgleich der Höhendifferenzen zwischen der geplanten Straßenhöhe und dem angrenzenden Bestandsgelände, erforderlich. Die vorgesehene Höhenlage der Planstraßen befindet sich um bis zu ca. 30cm (Planstraße 1a) bzw. ca. 50cm (Planstraße 1b) über bestehendem Gelände, bzw. über der Höhe des bestehenden Zugangsweges zum Schlosspark. Dies ist erforderlich, um den sehr hoch im Erdreich liegenden Schmutzwasserkanal sicher überbauen zu können und berücksichtigt im bisher unbebauten Bereich die besonderen Untergrundverhältnisse.

Die tiefer liegenden, bestehenden Baugrundstücke können in der Höhe an das neue Straßenniveau angeglichen werden. (vgl. örtliche Bauvorschriften Ziff. B4)

A12 Freihalten von Sichtfeldern

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Planstraße 1a in die Eppinger Straße (K 2053). Das gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Heilbronn vom 06.04.2010 erforderliche Sichtdreieck wurde berücksichtigt und ist in der Planurkunde größer als gefordert eingetragen und festgesetzt.

Der nördliche Teil des Sichtfeldes ragt maximal ca. 30cm in das dortige Nachbargrundstück, außerhalb des Geltungsbereichs hinein. Aufgrund der dortigen Grundstücksgestaltung (Bepflanzung, Einfriedigung) ist das Freihalten der Sichtachse in diesem Teilbereich nicht sicher gewährleistet. Ggf. kann es daher erforderlich sein, im Rahmen der Plandurchführung durch zusätzliche verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Spiegel, Beschilderung), die erforderliche Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Mittelfristig wird sich die Situation mit der geplanten Umgestaltung der Eppinger Straße jedoch verbessern. Mit der vorgesehenen Verschiebung des westlichen Fahrbahnrandes nach Osten werden dann auch die erforderlichen Sichtverhältnisse sicher eingehalten werden können, da sich der Haltepunkt für einbiegende Fahrzeuge ebenfalls entsprechend nach Osten verschieben wird.

A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Sicherung bestehenden technischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet und angrenzender Bereiche. Neue Leitungen und Kanäle können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Für diese ist kein Leitungsrecht erforderlich.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch die Nutzung von Solaranlagen wurde bei der Festsetzung der Dachformen und Neigungen berücksichtigt. Satteldächer sind dabei die vor Ort bisher üblichen Dachformen. Mit der Zulässigkeit von Pultdächern wird den aktuellen Wohnanforderungen und der Möglichkeit zur passiven Energiegewinnung Rechnung getragen. Im MI an der Eppinger Straße sind, unter Bezugnahme auf den dortigen Bestand und das Straßenbild, steilere Dachneigungen vorgeschrieben als im WA.

Garagen und Carports sind nicht zwingend mit Flachdächern zu errichten, andere Dachformen sind ebenfalls zulässig. Werden Garagen und Carports allerdings mit Flachdächern errichtet, so sind diese zwingend zu begrünen um diese Dächer gestalterisch gut einbinden zu können.

B1.1 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind nicht gewünscht.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und die zwingende Begrünung von Garagenbauten mit Flachdächern sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit keine unruhige Dachlandschaft entsteht, die nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt, sind hinsichtlich der Dachaufbauten/Dacheinschnitte

entsprechende Festsetzungen getroffen. Dabei sind die Regelungen so getroffen, dass eine Balance zwischen den Wohnanforderungen, der Nutzbarkeit des Wohnraumes unter dem Dach einerseits und den Belangen eines harmonischen Ortsbildes andererseits entsprochen werden kann.

B1.3 Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Es gilt die Begründung unter B 1.2 sinngemäß

B1.4 Gesamtlänge von Dachaufbauten, -Einschnitten, Quergiebeln und Querhäusern

Es gilt die Begründung unter B 1.2 sinngemäß

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B2.1 Einfriedigungen

Die Festsetzung trägt zu einem optisch offenen und lebendigen Straßenraum bei und dient der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der Fahrbahnbreite von 4.75m . Bei der festgesetzten Höhe der Einfriedigungen ist zum einen der Schutz des Privattraums gegeben, andererseits findet ein optischer Austausch zwischen privatem und öffentlichen Raum statt, der eine gewisse Sicherheit garantiert und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht. Zudem entspricht die Festsetzung dem ländlichen Charakter des Gemeinde.

B2.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Alle anderen Flächen können über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden

B3 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

In den angrenzenden Wohngebieten wurde ebenfalls auf eine oberirdische Führung von Leitungen verzichtet.

Da das Planungsgebiet bereits weitgehend erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Hausanschlüsse an die bereits unterirdisch verlegten Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern angeschlossen werden können.

Für die Fernmeldeleitungen ist diese Festsetzung aber nicht anwendbar, diese sind in der Festsetzung daher auch nicht erwähnt. Jedoch hat die Gemeinde als Grundstückseigentümerin und Trägerin der Straßenbaulast, ausserhalb des Pla-

nungs- und Bauordnungsrechtes die Möglichkeit, auf eine Erdverkabelung der Fernmeldeleitungen hinzuwirken.

Es ist daher vorgesehen, keine Freileitungen, welcher Art auch immer, im Plangebiet auszuführen. Neben gestalterischen Gründen (hochwertiges Wohngebiet, Nähe zum Schlosspark) dient diese Maßgabe insbesondere auch der Verkehrssicherheit. Im Zuge der Plandurchführung wird eine Lösung erarbeitet werden, die es ermöglicht auch die Telekommunikationsleitungen als Erdkabel auszuführen.

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände-veränderungen von der vorhandenen Morphologie, zudem erlaubt sie, dass das gegenüber den Planstraßen tiefer liegende Bestandsgelände an das Straßenniveau angeglichen werden kann.

B5 Notwendige Stellplätze

Die aus ökologischen, gestalterischen sowie aus Wirtschaftlichkeitsgründen mini-mierte öffentliche Verkehrsfläche bietet keine Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwick-lung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf **1,5** Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird so-mit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenrau-mes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

B6 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3.Ziff.2 der rechtsicheren Feststell-barkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getrof-fenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (Hier die Gemeinde Gem-mingen) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermes-sen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift buß-geldbewehrt werden.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 4.740m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baufläche:	Ca. 4.057 qm
davon	
Mischgebietsfläche	Ca. 917 qm
Wohnbaufläche	Ca. 3.140qm
Verkehrsfläche:	Ca. 682 qm
davon	
Straßenfläche:	Ca. 637 qm
Weg:	Ca. 45 qm

12 Kosten, Planverwirklichung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke wurden im August 2010 bereits umgelegt, jedoch sind aufgrund geringfügiger Modifikationen bei der öffentlichen Verkehrsfläche noch Anpassungen im Bereich der Fahrbahnränder erforderlich.

13 Zusammenfassende Erklärung

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Gemmingen, den 28.09.2012

Timo Wolf
Der Bürgermeister