

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WEINSBERGER WEG“

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 25.05.1993/ra/we

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 28.12.1994/
31.01.1995/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und
Gemeinderatsbeschluß vom 27.06.1995
(s. Ziffer 17 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 27.06.1995/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und
Gemeinderatsbeschluß vom 25.06.1996
(s. Ziffer 18 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 25.06.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

1. LAGE IM ORT UND GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 4,3 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ellhofen. Sein Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die Bundesstraße B 39 von Weinsberg nach Löwenstein an und erstreckt sich nach Süden über das Gewand "Weinsberger Weg" sowie über einen Teilbereich des genehmigten Bebauungsplans "Ellhofen-West" bis zur 1. Gebäudezeile nördlich der Lerchenstraße. Der westliche Bereich des Plangebiets umfaßt das Gewand "Pferchäcker-Mitte".

Im Nordosten bzw. im Südosten grenzen die bestehenden Baugebiete "Käppelesäcker" und "Gässlesäcker" und im Süden die bestehenden Baugebiete "Ellhofen-West" und "Pferchäcker" sowie der "NEUE FRIEDHOF" an. Nordwestlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle und südwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Westen verläuft in einem Abstand von ca. 650 m die A 81 Stuttgart-Würzburg, sowie in einem Abstand von ca. 350 m der Autobahnzubringer B 39a.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Unter der Zielsetzung, aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland (Bedarf an Wohnungen), vermehrt Wohnraum zu schaffen, sollen die im Flächennutzungsplan bzw. im Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die angestrebte Wohndichte berücksichtigt die Baulandknappheit. Trotz der geringen Geschoszahl sollen mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation und die exponierte Lage in der Landschaft möglichst viele Wohnungen entstehen.

3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im neuen Flächennutzungsplan, genehmigt am 20.03.1990, rechtsverbindlich seit 06.04.1990, ist der östlich gelegene,

überwiegende Teil des Planbereichs (Gewand Weinsberger Weg ca. 2,7 ha) als Wohnbaufläche ausgewiesen, während der westl. gelegene Bereich (Gewand Pferchäcker-Mitte ca. 1,5 ha) in der "Flächennutzungsplanung 2.Fortschreibung" vom 22.10.91/25.08.92 als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

OSTSEITE:

Die östl. an den Planbereich angrenzenden Bauflächen sind im nördlichen Bereich als Mischgebiet (1. Zeile südl. Weinsberger Straße) und im anschließenden südl. Bereich als Allgem. Wohngebiet jeweils in 2-geschossiger Bauweise genehmigt und bereits überbaut.

SÜDSEITE:

Auf der Südseite grenzt von Südosten her bestehendes Allgemeines Wohngebiet mit 1-geschoß. Bauweise an das geplante Baugebiet an und weiter westl. der bestehende "NEUE FRIEDHOF" mit der best. Aussegnungshalle.

WESTSEITE:

Entlang der Westgrenze des Plangebiets befinden sich im südwestl. Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im nordwestlichen Bereich die Hofstelle Burkhardt (Haltung von Mastschweinen und deren Vermarktung über die dort befindliche Besenwirtschaft).

NORDSEITE:

Hier verläuft in einem Abstand von ca. 15 m die Bundesstraße B 39 von Weinsberg nach Löwenstein.

5. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in privatem Besitz. Das Gelände ist nach Osten geneigt.

Das Gefälle beträgt etwa 5% .

Die Topographie (1m - Höhenlinien) ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die geplante Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden, angrenzenden Nutzung sowie der übrigen Randbedingung (Verkehrslärm, landschaftliche Situation) im unmittelbar an die B 39 angrenzenden Bereich nördl. des Plangebiets als Mischgebiet und im übrigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls am Maßstab der benachbarten Bebauung. Es sind sowohl eingeschossige Gebäude (wobei das Dachgeschoß nutzbar sein soll, jedoch nicht als Vollgeschoß) als auch 2-geschossige Gebäude vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.6 des Textteils begrenzt.

Als Bauweise ist offene Bauweise, offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und aus Gründen des Lärmschutzes geschlossene Bauweise geplant.

Da besonders für junge, kinderreiche Familien vermehrt Wohnraum geschaffen werden soll, (d.h. größere Grundrisse der einzelnen Wohnungen) wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend Ziff. 1.7 des Textteils begrenzt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten soll außerdem zum Schutze des dörflichen Charakters des Wohngebiets vorgenommen werden.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der geplanten Festsetzung von Satteldächern sowie mit der geplanten Stellung der baulichen Anlagen soll ein aufgelockertes Ortsbild, das die Ortsrandlage berücksichtigt, erreicht

werden. Nach der Konzeption sollen kleine in sich abgeschlossene Wohnbereiche (Wohnhöfe) entstehen.

7.1 Dachform/Dachneigung

Nach der Planung sollen die Wohngebäude Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 35° erhalten.

7.2 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung -

Die Gebäudestellung und die Firstrichtung sind aus der städtebaulichen Konzeption entwickelt, die ein aufgelockertes, differenziertes Ortsbild verfolgt und vor allem den nördlichen und westlichen Ortsrand gegliedert ausformt.

7.3 Gebäudehöhen

Das geplante Misch- bzw. Wohngebiet ist in seiner Höhenentwicklung gestaffelt. Die Gebäudehöhen sind dementsprechend festgelegt, die maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen, welche auf Meereshöhe basieren.

7.4 Dachaufbauten

sind zulässig unter Berücksichtigung gestalterischer Auflagen.

7.5 Befestigung von Stellflächen, Hofflächen und Zufahrten

Um die Versiegelung zu reduzieren, dürfen die oben angeführten Flächen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

8. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

Neben einer Durchgrünung der Bau- und Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbebauung ist vor allem dem Randbereich bei der Grüngestaltung besondere Beachtung gewidmet.

Die textlichen Festsetzungen nach Ziff. 3 Textteil garantieren eine landschafts- und standortgerechte Grüngestaltung. Neben kleineren Feldgehölzgruppen sollen vor allem Obsthochstämme eine gute Gestaltung garantieren.

Die für die Bepflanzung wichtigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

9. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

9.1 Verkehrerschließung

9.1.1 Fahrverkehr

Die Verkehrerschließung erfolgt über die geplante "Straße A", welche als Hauptachse von Süden her in Verlängerung der an die Lerchenstraße angebundenen Kurze Straße über einen sog. Kreisel (ϕ 24 m) nach Norden bzw. Nordosten durch das geplante Baugebiet verläuft und im Abstand von ca. 25 m zur östl. Geltungsbereichsgrenze in einer Wendefläche (ϕ 18 m - Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges) endet.

Eine Anbindung der geplanten "Straße A" an die im Osten an das Plangebiet angrenzende, 6,00 m breite Verbindungsstraße zwischen Weststraße und Weinsberger Straße ist nicht vorgesehen.

In östlicher Verlängerung der "Straße A" ist ein 4,00 m breiter Anliegerweg vorgesehen, der jedoch ohne Verkehrsanschluß an die östlich angrenzende Verbindungsstraße bleibt, und nur im Notfall als Durchfahrt gedacht ist. Der nördlich des Anliegerweges geplante 3,50 m breite Grünstreifen soll mit Bäumen (Hochstämmen) bepflanzt werden. Die "Straße A" erhält einen Gesamtquerschnitt von 7,50 m (6,00 m Fahrbahn und einen Gehweg 1,50 m breit entlang der Ostseite).

Die übrige Verkehrserschließung erfolgt durch die jeweils 6,50 m breiten "Wohnstraßen B, C, D und E", welche, mit Ausnahme der "Wohnstraße E" (Anschluß Lerchenstraße), alle an die "Straße A" angeschlossen sind.

Die "Wohnstraße D" wird in nordöstlicher Richtung über einen 4,00 m breiten Verbindungsweg an den "Anliegerweg 2" bzw. an die Weststraße angeschlossen. Sämtliche Wohnstraßen werden als sogenannte "Mischflächen" ausgebaut und sollen, mit Ausnahme der "Wohnstraße B", jeweils an ihrem Ende mit einer Wendefläche von 18 - 20 m Durchmesser versehen werden.

Auf einer sogenannten "Mischfläche" haben sich die Verkehrsteilnehmer bei der Nutzung zu arrangieren. Dies erfordert gegenseitige Rücksicht mit einer verhaltenen Fahrweise für den Autofahrer.

Im Bereich des Landwirtschaftsweges unmittelbar nördlich des neuen Friedhofs soll ein Streifen von insgesamt 7,50 m Breite für eine eventuell künftige Erweiterung nach Westen freigehalten werden. Dieser Streifen gliedert sich von Süden wie folgt: 3,0 m Verkehrsgrün, 3,5 m Landwirtschaftl. Weg und 1,0 m Verkehrsgrün.

Die nordwestlich des Plangebiets liegende, landwirtschaftliche Hofstelle wird über den "Anliegerweg 1" verkehrsmäßig angeschlossen. Der am südöstlichen Rand des Plangebiets verlaufende "Anliegerweg 2" (mit bestehendem Kanal) erhält eine Breite von 3,50 m und wird im südlichen Bereich (auf der mit Verkehrsgrün belegten Fläche) mit einem wasserdurchlässigen Belag (Schotterrasen) versehen.

Die an der Nordgrenze des Geltungsbereichs auf den Flsten. 2310 u. 2312/1 im Mischgebiet geplante Baufläche wird durch ein Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit von Osten her über die Weinsberger Straße erschlossen.

9.1.2 Fußgängerverkehr

ist durch die Anlage des einseitigen, 1,50 m breiten Gehweges entlang der Ostseite der "Straße A" sowie durch den Ausbau sämtlicher Wohnstraßen als Mischflächen gesichert. Die in östlicher Verlängerung der "Straße A" und der "Straße D" geplanten Verbindungswege in Richtung Weststraße stellen eine Hauptfußgängerverbindung von West nach Ost zum Ortszentrum dar.

9.1.3 Ruhender Verkehr - öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 35 öffentliche Parkplätze (senkrechte Parkbuchten) geplant.

9.1.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege entlang der Westseite und Südseite des Plangebiets wurden bei der Planung entsprechend berücksichtigt und wo nötig, an das neue Verkehrskonzept angeschlossen.

9.2 Wasserversorgung

Die geplanten Bauflächen können nach Ausbau des Leitungsnetzes druck- und mengenmäßig versorgt werden.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die zusätzlichen Wassermengen aus dem Plangebiet wurden bei der Auslegung der bestehenden Kanalisation bereits berücksichtigt.

Die Abwasserreinigung des anfallenden Mischwassers in der bestehenden Kläranlage ist gesichert.

9.4 Elektrizitätsversorgung

Die EVS Öhringen ist Versorgungsträger und kann nach Ausbau des Versorgungsnetzes die Stromversorgung gewährleisten.

10. BODENORDNUNG

Zum Zwecke der Baureifgestaltung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich, welche in einem gesetzlichen Umlegungsverfahren erfolgen soll.

**11. BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-
EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

11.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall

Zum Schutz gegen den durch den Verkehr der Autobahn bzw. der Bundesstraße verursachten Verkehrslärm wird für die westlichste Hauszeile im südwestlichen Planbereich und für die nördlichste Hauszeile im nordwestlichen Planbereich je ein Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden die unter Ziff. 1.14.2 des Textteils festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ersetzt. Die Flächen für die Lärmschutzwälle sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Die Wälle dienen lediglich den unmittelbar dahinterliegenden Wohnungen im Erdgeschoß als Schutz.

11.2 Passiver Lärmschutz

An fast allen Gebäuden des Plangebiets sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr auf der B 39 und der Bundesautobahn verursachten Lärm Maßnahmen (luftschalldämmende Maßnahmen) erforderlich, die gewährleisten, daß die Anforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden dem Gutachten Nr. 2149 des Büros Bender und Stahl vom November 1992 entnommen.

12. ERDMASSENAUSGLEICH

Um den Erdaushub im Plangebiet selbst unterbringen zu können, sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen entsprechend festgesetzt worden. Auch die Höhen der Verkehrsanlagen nehmen darauf Rücksicht. Desweiteren kann anfallender Erdaushub in den entlang der Nord- bzw. Westgrenze geplanten Lärmschutzwällen untergebracht werden.

13. IMMISSIONEN

Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Grundstücke und des benachbarten, landwirtschaftlichen Betriebs mit Mastschweinehaltung und einer dort zeitlich begrenzt betriebenen Besenwirtschaft unvermeidliche Immissionen auftreten. (Siehe Hinweis Textteil Ziff. 4.6) Aus diesem Grund wurde für die der Hofstelle am nächsten liegenden, geplanten Wohngebäude ein Mindestabstand von 60 m zum Schweinestall (bei einer angenommenen Haltung von bis zu 77 Mastschweinen) festgelegt (s. Eintrag R = 60 im Lageplan) und die Abstandsfläche zur Geltungsbereichsgrenze mit Pflanzgebot belegt. Der Abstand von 60 m wurde vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur entsprechend der VDI Richtlinie 3471 errechnet. Die genehmigte Entwicklung des landwirtschaftlichen Anwesens ist die Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft. Daß dadurch die weitere Entwicklung des Anwesens beeinträchtigt und insbesondere zukünftige Erweiterungen der Intensivtierhaltung ohne spezielle Vorkehrungen des Eigentümers nicht mehr zulässig sind, wird angesichts der Baulandknappheit in Kauf genommen. Der Eigentümer sieht seine weitere Entwicklung auch eher in einer besseren Vermarktung seiner Produkte durch den Ausbau der Kellerei, der Weinerzeugung und der Besenwirtschaft.

14. WASSERSCHUTZGEBIET

Da das geplante Baugebiet in der weiteren Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes liegt, wurde im Textteil ein entsprechender Hinweis unter Ziff. 4.2 eingetragen.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Größe Geltungsbereich	4,30 ha	100,0 %
Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen einschließlich Versorgungsflächen	0,85 ha	19,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,70 ha	16,3 %
Bauland	2,75 ha	64,0 %
Mögliche Bauplätze		
Z = I	42	
Z = II	14	
Mögliche Wohnungen	56 + 44 =	100
Mögliche Einwohner (2,3 Einw./Wohn.)	230	Einw.
Bruttowohndichte		
Einw./ha Bruttobauland	60	Einw./ha

16. UMWELTVORSORGE

16.1 Naturhaushalt/Schonung von Freiflächen

Die Planung ist begleitet von dem Willen der Natur, die durch die bauliche Nutzung unumgängliche Versiegelung so gering als möglich zu halten. Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Festsetzungen Ausdruck dieses Planungsgrundsatzes.

- Flächensparende Verkehrserschließung

Durch Mischflächen

- Gestaltung der Außenanlagen

Es sind für Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

- Pflanzgebote/Außenwandbegrünung

Als Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung sind umfangreiche Pflanzgebote als Festsetzung geplant (Ziff. 3.Textteil).

- Verkehrsgrünflächen - Natürliche Vegetation -

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecke, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden.

- Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahmen der Stellplätze, entsprechend den Forderungen § 13 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

- Drain - Grundwasser

Sollte Grundwasser angeschnitten werden, so ist dies dem Naturhaushalt zu erhalten und darf nicht abgeleitet werden. Drainwasser darf nicht der Ortskanalisation zugeleitet werden.

16.2 Auswirkung auf Grund und Boden

(Bodenschutz n. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der städtebaulichen Belange wurde die vorgesehene Nutzung der geplanten Bauflächen konzipiert.

Die überbaubare Grundfläche von max. 40% der Grundstücksflächen schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen. Durch dieses Verhältnis, sowie durch die festgesetzte offene Bauweise, entsteht ein relativ aufgelockertes Ortsbild.

Die erreichbare Wohndichte beträgt bei Annahme von 2,3 Einwohnern pro Wohnung ca. 60 Einwohner pro Hektar bezogen auf die Bruttobaufläche.

Der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 (5) Satz 3 aufgestellte Planungsgrundsatz "mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen" ist bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

16.3 Beurteilung nach § 8a BNatSchG

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind bis auf die zusätzliche Versiegelung und den Verlust der Freiraumfunktion, eher geringfügig, denn die Flächen werden bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Als Ausgleich sind die Pflanzgebote auf privater und öffentlicher Fläche und die Grünflächen festgesetzt.

Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich. Der Bedarf an Bauland und die finanzielle Situation der Gemeinde lassen dies nicht zu. Insoweit haben die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zurückzustehen (siehe auch Anlage 1).

17. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATS-BESCHLUß VOM 27.06.1995

17.1 Landratsamt Heilbronn, Umweltschutzamt vom 20.03.1995, Az.:30/621.41

Es wird angeregt, mehrere nicht als heimisch angesehene Arten aus den Pflanzenlisten zu streichen.

In Ziffer 3.1.3 werden fünf, in Ziffer 3.1.1 werden zwei Arten gestrichen.

17.2 Industrie- und Handelskammer Heilbronn, vom 28.03.1995, Az.:III-Dr.Kp-en

Auf Parzelle 2308/1 Buchstabe I in Nutzungskreuz ergänzen.

Das Nutzungskreuz wird vervollständigt.

17.3 Staatliches Gesundheitsamt Heilbronn, vom 15.03.1995,
Az.:I 6 Kat

a) Wasserschutzzone III und Beschränkungen beachten.

Auf die Wasserschutzzone ist bereits im Textteil unter der Ziffer 4.2 und in der Begründung unter der Ziffer 14 eingegangen.

b) Wasserversorgung als Ringleitung vermeidet Stagnationen.

Die Ausführung der Wasserversorgung ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

c) Lärmbelästigungen der B 39 und der Autobahn ist durch erhöhten Lärmschutz der Häuser vorzubeugen.

Das Lärmgutachten wurde bereits erstellt. Die entsprechenden Bestimmungen sind bereits im Textteil unter der Ziffer 1.13 und in der Begründung unter der Ziffer 11 enthalten.

17.4 Burkhardt, Walter, 74248 Ellhofen, vom 31.03.1995,

a) Emissionen des Verkehrs zur Besenwirtschaft beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Zulässigkeit solcher Wirtschaften steht nicht unter der Einschränkung, daß diese Anlagen nicht stören dürfen. Der Verordnungsgeber hat hier vorausgesetzt, daß die im allgemeinen von Schank- und Speisewirtschaften ausgehenden Störungen dem Charakter des Wohngebiets nicht widersprechen (zitiert nach Fickert/Fieseler, BauNVO, §2 Nr.13). Außerdem fließt der Verkehr bereits jetzt durch Wohngebiete und darf deshalb nicht zu groß sein.

Als Parkplatz steht allerdings nicht mehr die Feldwegefläche zur Verfügung, für ausreichende Parkplätze ist prinzipiell auf dem eigenen Grundstück zu sorgen. Direkt dem Eingang zugeordnet sind jedoch 4 öffentliche Parkplätze. Um Konflikten vorzubeugen, wurden zwei weitere Parkplätze ergänzt.

b) Zufahrt für LKW mit Anhänger oder Schlepper mit zwei Hänger nicht ausreichend

Die Zufahrten wurden mit den anerkannten Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen überprüft. Die Zufahrt ist danach mit jedem Kraftfahrzeug möglich. Um die Fahrweise zu erleichtern, wird eine Ausrundung am Kreisverkehr im Radius vergrößert und direkt vor der Hofausfahrt der Feldweg auf 6,5 m verbreitert, ein Parkplatz mußte deshalb verlegt werden. Die Verbreiterung soll eingeschottert werden, um qualitativ die gleiche Zufahrtsmöglichkeit wie bisher zu gewährleisten.

c) Kosten für Entwässerung und Wasser sind durch unnötige lange Leitungen zu teuer.

Das Entwässerungs- und das Netz für die Wasserversorgung muß für das Baugebiet vollständig neu verlegt werden. Bei der Wasserversorgung sind Ringverbindungen zur Erhöhung der Versorgungssicherheit vorgesehen, beim Abwasser muß auch die Entwässerung des Baugebietes sichergestellt werden und nicht nur die des landwirtschaftlichen Betriebes. Unnötige Leitungen sind deshalb nicht zu befürchten.

d) Bisherigen kurzen Anschluß belassen.

Der bisherige Anschluß ist nicht möglich, wenn die städtebauliche Struktur, wie vorgesehen, verwirklicht werden soll. Ziel war es, kleinere Einheiten zuschaffen und so eine Überschaubarkeit der Wohngebiete wieder zu ermöglichen und zu fördern. Dieses Ziel ist mit langen geraden Straßen nicht zu erreichen.

Außerdem sollte der Verkehr eher über die leistungsfähigeren Straßen gelenkt werden, um die Wohnstraßen nicht zu stark zu belasten.

**18. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATS-
BESCHLUß VOM 25.06.1996**

**18.1 Landratsamt Heilbronn, Baurechtsamt vom 26.03.1996,
Az.:Al 30/621.41**

Die erneute öffentliche Auslegung ist sinnvoll, um einen möglichen Formfehler in der Formulierung der Auslegungsveröffentlichung zu vermeiden.

1. Die Lärmpegelbereiche und die Höhe der Lärmschutzwälle sollten ergänzt werden.

Die Ziffer 1.13.2 des Textteils und der Lageplan wird entsprechend ergänzt.

2. Die Begründung sollte hinsichtlich des § 8a eine vergleichende Bewertung enthalten.

Die Bewertung wird als Anlage zur Begründung beigelegt.

3. Begründung und schalltechnisches Gutachten sind nicht Teil der Satzung.

Sie werden aus den Anlagen gestrichen.

4. In der Legende sollten die Höhen der Verkehrsflächen ergänzt werden.

Das entsprechende Planzeichen ist bereits bei den Verkehrsflächen enthalten.

5. Nr.2.2 des Textteils sollte um die Parabolantennen ergänzt werden.

Die Ziffer wird entsprechend geändert.

18.2 Außerdem wurden die sich aus den mittlerweile geänderten Rechtsgrundlagen ergebenden Änderungen eingearbeitet.

Darstellung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Darstellung und Bewertung eines Eingriffs und der Eingriffsfolgen, wie es der § 8 a BNatSCHG verlangt, erfordert eine Bewertungsmethode, in der die notwendigen - den Eingriff ausgleichenden - Maßnahmen dargestellt werden können.

Da eine bestimmte Methodik zur Darstellung und Bilanzierung von Eingriffen und des entsprechenden Ausgleichs in Baden-Württemberg nicht vorgeschrieben ist wird im vorliegenden Fall auf eine Darstellungs-/Bilanzierungsmethoden zurückgegriffen, die eine qualitative Bewertung der spezifischen Problematik im Plangebiet ermöglicht. Des weiteren lassen sich hierbei Vorteile von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen detaillierter darstellen als bei den sonst üblichen standardisierten Punktebewertung möglich ist.

Im Einzelnen werden bei der qualitativen Bewertung in den nachfolgenden Tabellen die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden und Wasserhaushalt, Klima und Lufthygiene (Lärm) sowie Landschaftsbild und Erholungsfunktion behandelt. Hierbei wird dem jeweiligen Eingriff die konkreten Ausgleichs-, Minderungs-, bzw. Vermeidungsmaßnahmen gegenübergestellt.

Neben einer Bewertung der beabsichtigten Veränderungen im Plangebiet ist eine Erfassung und Bewertung der jeweiligen Ausgangssituation notwendig. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte und flurbereinigte Landwirtschaftsflächen sowie um, größtenteils versiegelte, Wirtschaftswege. Natürliche Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Die Bewertung nach Schutzgütern zeigt, daß die Beeinträchtigungen überwiegend durch Maßnahmen, deren Festsetzungen Teil des Bebauungsplanes sind, ausgeglichen werden können. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit weitgehend, aber nicht vollständig ausgleichbar. Defizite verbleiben in Bezug auf die stärkere Versiegelung des Plangebietes und in geringerem Maße beim Verlust von Freiraum.

In Abwägung der Sachlage stellt sich die Situation im Baugebiet folgendermaßen dar. Der Bedarf an Wohnraum ist im Ballungsraum Mittlerer Neckar gegeben, die Lage neben der A 81 am Weinsberger Kreuz ist für die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet gut geeignet. Diesen vordringlichen Zielen muß der Anspruch der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes unterordnen. In Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz ist hervorzuheben, daß im Plangebiet keine wertvolleren, natürlichen Landschaftsbestandteile aufzufinden waren. Das Baugebiet ist deshalb an der vorgesehenen Stelle ideal gelegen, da dadurch andere Bereiche der Landschaft, die mit wertvolleren, natürlichen Landschaftsbestandteilen versehen sind, entlastet und vor einer Bebauung geschützt werden können. Die Landwirtschaft verliert gut zu bearbeitende Böden, aber auch sie muß sich den übrigen Belangen unterordnen. Abgesehen von der oben angesprochenen Sachlage ist bei der Entwicklung einer Gemeinde auf die Ausdehnung des Siedlungskerns zu achten. Eine Zersiedelung darf insbesondere in dem schon belasteten Bereich des Mittleren Neckarraums nicht stattfinden. In der vorliegenden Situation bietet sich die Abrundung des Siedlungsgebietes mit dem neuen Baugebiet und der geplanten Ortsrandgestaltung an.

Flora und Fauna

Art des Eingriffs/Art der Auswirkung		(V)Vermeidung, (M)Minderung oder (A)Ausgleich[Ersatz]		
Darstellung	Fläche	Art	Beschreibung	Fläche
Verlust der Fläche: Lebensraumverlust, geringfügige Erhöhung des Konkurrenzdruckes im angrenzenden Gebiet Änderung der Biotop-/Nutzungsstruktur im Plangebiet: Landwirtschaftliche Nutzungsform und die damit verbundenen ökologischen Funktionen werden aufgegeben Auswirkungen auf den Außenbereich: Beeinträchtigung der Lebensformen in den angrenzenden Gebieten durch Änderung der Standortbedingungen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb und nach Fertigstellung des Baugebietes (Lärm, Unruhe)	4,2 ha 4,2 ha -	A	Neuschaffung Flächen und Standorten für Flora und Fauna im Innenbereich: Neuschaffung von Lebensraum Ausbildung eines Pufferbereichs zur freien Landschaft Schaffung Baum- und Naturwiesenstandorten Neuanlage von Streuobstwiesen Weitere umfangreiche Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen	2,4 ha

Bilanz:

Die Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensraum ist , da es sich um stark flurbereinigte und monokultivierte Flächen handelt, als sehr gering zu bewerten. Die umfangreichen Pflanzgebote gestalten das Plangebiet strukturreicher als der Urzustand darstellte und ermöglichen ein entsprechend hohes Artenspektrum.

Die Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsteils haben schon durch den bisherigen Ortsrand bestanden. Die Auswirkungen verschieben sich in geringem Maße in den Außenbereich.

Durch die Anbindung an den Ortsrand wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und dadurch die Beeinträchtigungen auf den Außenbereich minimiert.

Boden und Wasserhaushalt

Art des Eingriffs/Art der Auswirkung		(V)Vermeidung, (M)Minderung oder (A)Ausgleich[Ersatz]		
Darstellung	Fläche	Art	Beschreibung	Fläche
Verlust eines Teils der Fläche und des Untergrunds durch Abgrabungen und Aufschüttungen: Verlust eines Teils des Oberbodens mit seiner wasserspeichernden und kleinklimafördernden Funktion Versiegelung von Teilbereichen Erhöhung des oberflächlichen Wasserabflusses bei Starkregen Mögliche Beeinflussung des Grundwasserflurabstandes Belegung von Deponieraum erhöhter Schwerverkehr durch Erdtransporte Verlust wertvollen Bodens und Flächen für die Landwirtschaft	< 4,3 ha	A/V	Wiederverwendung des belebten Oberbodens: Lagerung des Oberbodens in Mieten und Verwendung im Plangebiet nach Beendigung der Baumaßnahme bzw. Verwendung an anderer Stelle zur Rekultivierung und für landwirtschaftliche Zwecke	< 4,3 ha
	A/V	Wiederverwendung von Teilen des Unterbodens: Verwendung im Baugebiet für Auffüllungen und Lärmschutzwällen	< 4,3 ha	
	A/M	Durchführung von Maßnahmen, die die Versiegelung so gering wie möglich halten: Unbebaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten Auf Stellplätzen, Einfahrten und Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden kleine Straßenquerschnitte öffentliche Straßen, Wege und Plätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet. Dachbegrünungen auf Flachdächern	2,4 ha	

Bilanz:

Die Planungen beinhalten eine Versiegelung der Landschaft, die nicht vollständig ausgleichbar ist. Hier können vorwiegend nur Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Bedeutende Veränderungen in Bezug auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da die unmittelbare Umgebung des Ortsrandes von Ellhofen schon durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt ist, durch die geplante Erweiterung des Ortsrandes nicht wesentlich verstärkt wird und sich das betroffene Landschaftssystem auf diese Verhältnisse eingestellt hat.

Der Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden ist in Kauf zu nehmen. Die Notwendigkeit der Ausbildung eines kompakten Siedlungsgebietes überwiegt im vorliegenden Fall.

Klima, (Lärm und Luftqualität)

Art des Eingriffs/Art der Auswirkung		(V)Vermeidung, (M)Minderung oder (A)Ausgleich[Ersatz]		
Darstellung	Fläche	Art	Beschreibung	Fläche
Kleinklimatische Veränderungen: Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Auswirkungen auf angrenzende Gebiete: Emissionen während des Baubetriebes und nach Fertigstellung des Plangebietes auf den Außenbereich und auf die benachbarten Wohngebiete (Lärm, Unruhe)	4,2 ha -	A/V/M M	Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima: Reduzierung der Versiegelung auf das unumgängliche Maß Grünplanerische Festsetzungen wie Pflanzgebote und Dachbegrünungen verhindern bzw. mindern die sommerliche Überwärmung Reduzierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete: Verwendung schadstoffreduzierter und schallgedämpfter Maschinen während der Bauphase Geschwindigkeitsbeschränkungen in dem Wohngebiet	2,4 ha -

Bilanz:

Der Verlust an Kaltluftentstehungsfläche ist im Hinblick auf die Lage und die geringe Größe des Baugebietes unwesentlich. Im Anschluß sind gleichwertige Flächen vorhanden. Kaltluftschneisen werden von der Planung nicht betroffen.

Der zusätzlich anfallende Verkehr, hervorgerufen durch das Neubaugebiet, ist im Hinblick auf die starke Verkehrsbelastung der Umgebung (B39, B39a, A81) vernachlässigbar.

Die planerischen Vorgaben und rechtliche Festsetzungen begrenzen die Auswirkungen auf Klima, Lärm und Lufthygiene.

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Art des Eingriffs/Art der Auswirkung		(V)Vermeidung, (M)Minderung oder (A)Ausgleich[Ersatz]			
Darstellung	Fläche	Art	Beschreibung	Fläche	
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: Verlust an Fläche (Freiraum)	4,3 ha -	A/M A[E]	Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion: Ausbildung von Vegetationsstrukturen an den Übergangsbereichen des Baugebiets zur freien Landschaft Umfangreiche innere Durchgrünungsmaßnahmen Dem Ortsrand angepaßte niedrige Bebauung Ausbildung eines Ortsrandes Flächen für Erholung: Gleichwertige Flächen für Erholung sind im Anschluß an das Baugebiet vorhanden	4,3 ha -	

Bilanz:

Das Plangebiet liegt an einer wenig einsichtigen Stelle am Ortsrand von Ellhofen und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Durch die Anbindung an den Ortsrand wird einer Zersiedelung entgegengewirkt und der Ortsrand landschaftsgerecht ausgebildet.

Landschaftsprägende Strukturen sind kaum vorhanden und werden erst durch Umsetzung des Plangebietes geschaffen (Pflanzgebote).

Bedingt durch die Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Umgebung ergeben sich keine nennenswerte Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion.

REGELUNGEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

Stand 01.04.1994

1. Wiederverwertung von Erdaushub

1.1 Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

1.2 Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erforderniss ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/ Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

3. Bodenbelastungen

3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.

3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Ellhofen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Weinsberger Weg" im Westen von Ellhofen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Bei der Ermittlung der Lärmbelastung an der geplanten Bebauung wurden folgende Verkehrswege berücksichtigt:

- Bundesautobahn A 81
- B 39
- B 39a

Die von der B 39 ausgehenden Lärmemissionen werden durch eine bestehende Einschnittsböschung teilweise abgeschirmt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) der DIN 18005 [2] werden im gesamten unbebauten Untersuchungsbereich um bis zu 13 dB(A) überschritten. Die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung führt in den Erdgeschoßbereichen der zurückliegenden Baukörper lediglich zu Pegelminderungen bis max. 3 dB(A).

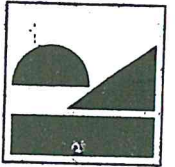
Der von der Bundesautobahn A 81 ausgehende Lärmanteil kann aufgrund der Entfernung (ca. 700 m) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans nicht wirksam abgemindert werden.

Aus Gründen der Landschaftsgestaltung ist eine Aufschüttung von 3 m hohen Wällen im Bereich der westlichen Randbebauung nördlich des Friedhofs sowie im nördlichen Randbereich entlang der B 39 vorgesehen. Mit dem Lärmschutzwall entlang der B 39 sind lediglich am Immissionsort 4 Pegelminderungen von über 3 dB(A) zu erwarten.

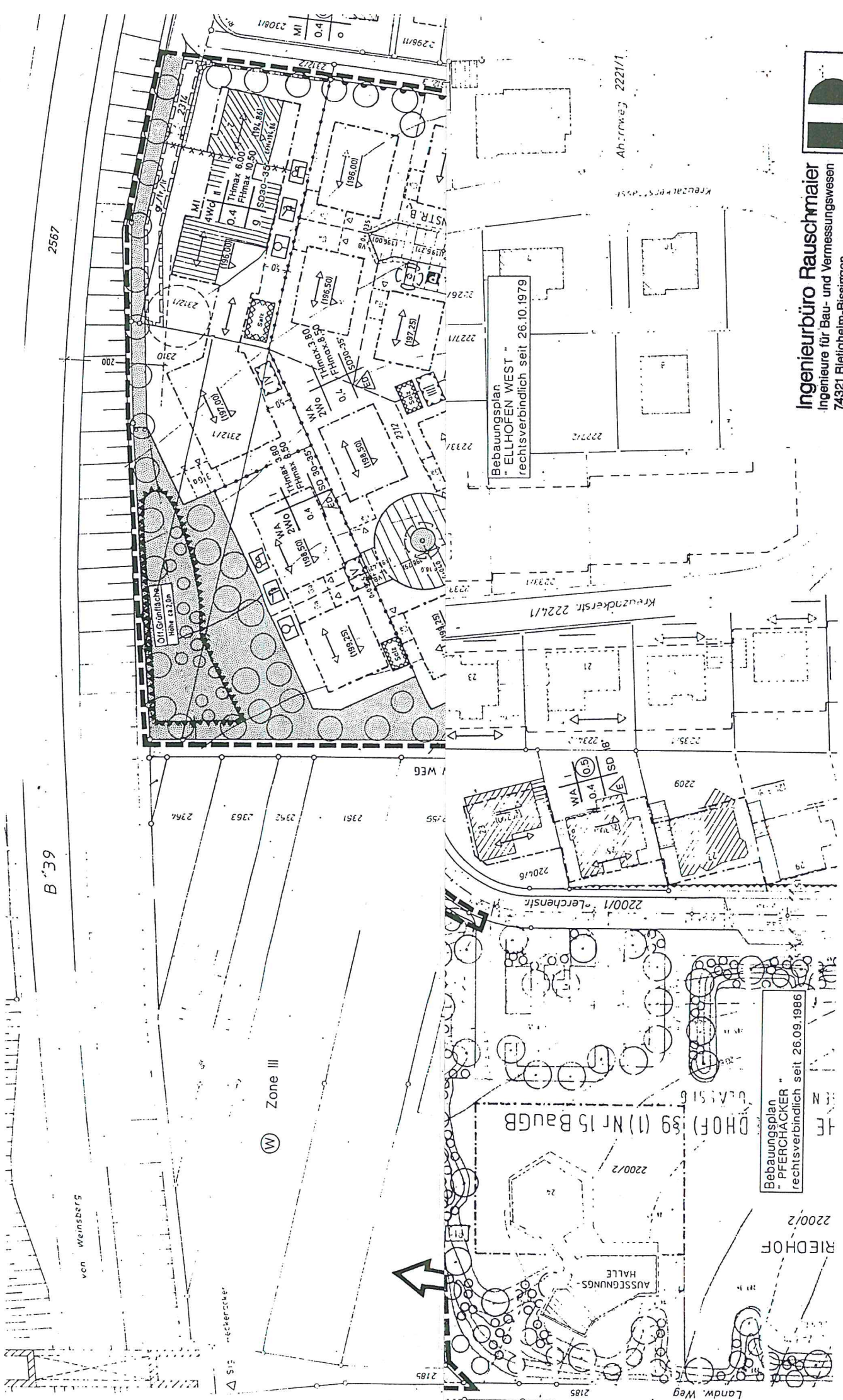
An den Fassadenabschnitten der geplanten Bebauung, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind, sollten ständige Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muß der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen gewährleistet und gegebenenfalls nachgewiesen werden (ab Lärmpegelbereich III).

Außer an einem Immissionsort wird der Lärmpegelbereich III im Untersuchungsbereich nicht überschritten. Die aus Gründen des Wärmeschutzes vorzusehenden Fenster entsprechen den Anforderungen von Lärmpegelbereich III. Um nachts in Schlaf- und Kinderzimmern den Innenraumpegel zu erreichen, sind die Fenster geschlossen zu halten. Demzufolge wird der Einbau von Lüftungseinrichtungen im gesamten Baugebiet dringend empfohlen.

PLAN 01 Die zu schützenden Fassaden sind in Plan 01 gekennzeichnet.



Ingenieurbüro Rauschmaier
Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen
74321 Bleitheim-Bissingen
Tannenbergstraße 43
Tel. 0 71 42/95 92-0 · Fax 0 71 42/95 32-30
Südystraße 9
Tel. 0 71 42/95 34-0 · Fax 0 71 42/95 34-70



Bebauungsplan
"ELLHOFEN WEST"
rechtsverbindlich seit 26.10.1979

Bebauungsplan
"PFERCHÄCKER"
rechtsverbindlich seit 26.09.1986

RIEDHOF
2200/2

Ca. 1:1000

2567

B 39

von Weinsberg

Zone III

AUSSCHÜSS HALLE

RIEDHOF (HOF) 89 (1) Nr 15 BaugB

SECHSECKER

2364

2363

2362

2361

2359

2358

2357

2356

2355

2354

2353

2352

2351

2350

2349

2348

2347

2346

2345

2344

2343

2342

2341

2340

2339

2338

2337

2336

2335

2334

2333

2332

2331

2330

2329

2328

2327

2326

2325

2324

2323

2322

2321

2320

2319

2318

2317

2316

2315

2314

2313

2312

2311

2310

2309

2308

2307

2306

2305

2304

2303

2302

2301

2300

2299

2298

2297

2296

2295

2294

2293

2292

2291

2290

2289

2288

2287

2286

2285

2284

2283

2282

2281

2280

2279

2278

2277

2276

2275

2274

2273

2272

2271

2270

2269

2268

2267

2266

2265

2264

2263

2262

2261

2260

2259

2258

2257

2256

2255

2254

2253

2252

2251

2250

2249

2248

2247

2246

2245

2244

2243

2242

2241

2240

2239

2238

2237

2236

2235

2234

2233

2232

2231

2230

2229

2228

2227

2226

2225

2224

2223

2222

2221

2220

2219

2218

2217

2216

2215

2214

2213

2212

2211

2210

2209

2208

2207

2206

2205

2204

2203

2202

2201

2200

2199

2198

2197

2196

2195

2194

2193

2192

2191

2190

2189

2188

2187

2186

2185

2184

2183

2182

2181

2180

2179

2178

2177

2176

2175

2174

2173

2172

2171

2170

2169

2168

2167

2166

2165

2164

2163

2162

2161

2160

2159

2158

2157

2156

2155

2154

2153

2152

2151

2150

2149

2148

2147

2146

2145

2144

2143

2142

2141

2140

2139

2138

2137

2136

2135

2134

2133

2132

2131

2130

2129

2128

2127

2126

2125

2124

2123

2122

2121

2120

2119

2118

2117

2116

2115

2114

2113

2112

2111

2110

2109

2108

2107

2106

2105

2104

2103

2102

2101

2100

2099

2098

2097

2096

2095

2094

2093

2092

2091

2090

2089

2088

2087

2086

2085

2084

2083

2082

2081

2080

2079

2078

2077

2076

2075

2074

2073

2072

2071

2070

2069

2068

2067

2066

2065

2064

2063

2062