



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Betheläcker“,
Gemeinde Epfenbach

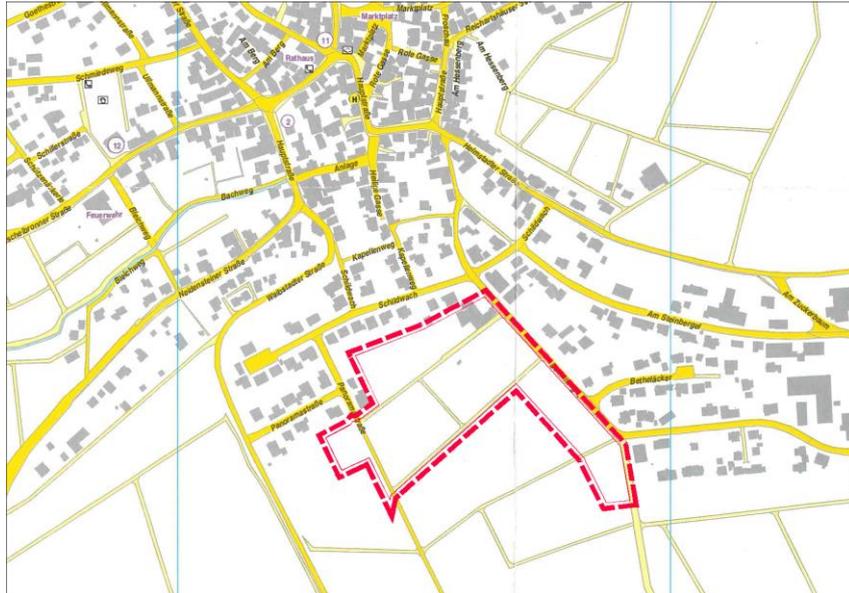
I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung lag in der Gemeinde Epfenbach in den letzten Jahren auf der Nachverdichtung bestehender Baugebiete bzw. auch in der Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanzen des gewachsenen Ortskernes. So konnten in der Ortsmitte von Epfenbach im Zuge der Sanierung neue Strukturen entwickelt und die Attraktivität, auch für das Wohnen in der Ortsmitte deutlich gestärkt werden.

Trotz diesen intensiven Bemühungen um die Innenentwicklung muss die Feststellung getroffen werden, dass in der Gemeinde Epfenbach seit einem längeren Zeitraum bereits keine frei verfügbaren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. So hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst hat, in einer ortskernnahen Lage der Gemeinde Epfenbach ein ca. 2,8 ha großes Neubaugebiet auszuweisen und hierdurch insbesondere auch jungen Familien die Möglichkeit einzuräumen, in ihrem Heimatort Wohneigentum zu schaffen. Darüber hinaus ist es ein Ansinnen der Gemeinde, entlang des „Bethelweg“, welcher eine gemischte Nutzungsstruktur aufweist, auch einzelnen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Betheläcker“ liegt im Süden des Siedlungsbereiches. Für den gewählten Standort sprechen u. a. die Nähe zur Ortsmitte und, damit verbunden, die kurzen und auch fußläufig zu bewältigenden Wege zu den hier neu entstandenen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen.



III. Derzeitige Nutzung der Flächen und vorhandenen Topographie

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden derzeit im Wesentlichen als Ackerland bzw. als Grünland genutzt. Sie sind teilweise mit Streuobstbäumen bestanden. Innerhalb der Grünlandbereiche befinden sich einzelne Gartenhütten.

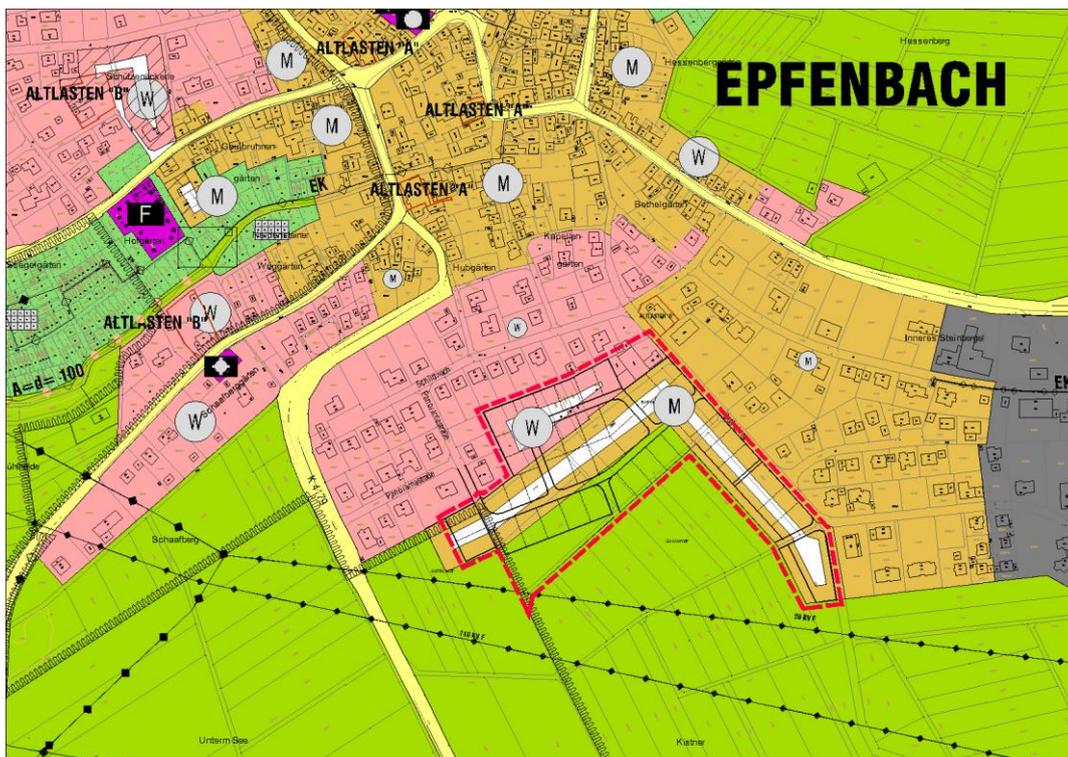
Die überplante Fläche steigt von Nord-Osten in Richtung Süd-Westen, d. h. vom „Bethelweg“ bis zur „Panoramastraße“ um ca. 22 Höhenmeter an.



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes
mit Darstellung und Beschriftung der Höhenschichtlinien**

IV. Rechtliche Grundlagen

Eine Teilfläche des Plangebietes ist, wie die nachfolgende Abbildung zeigt, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Gemäß der oben vorgenommenen Darstellung wird das Plangebiet des Bebauungsplanes um ca. 1,00 ha bzw. gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan um eine Bautiefe erweitert.

Dieser Bereich liegt innerhalb bzw. am Rande eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar dargestellten „Regionaler Grünzug“ und in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe stellt in seiner Stellungnahme vom 10.07.2020 zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes fest, dass die räumliche Ausdehnung der Planung im Rahmen des maßstabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraumes liegt, so dass letztendlich regionalplanerische Belange nicht betroffen sind.

Mit Blick auf die vorgesehene Ausweisung einer Teilfläche des Geltungsbereiches als „Urbanes Gebiet“, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bethäcker“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Epfenbach erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

V. Städtebauliche Erläuterungen

Die Gemeinde Epfenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Betheläcker“, den bisherigen südlich Siedlungsrand, in Anlehnung an die hier vorhandene städtebauliche Struktur und in Abstimmung mit den topographischen Gegebenheiten, zu ergänzen.

1. Verkehrs-Konzeption

Das geplante Baugebiet liegt an der Nahtstellung zwischen einem durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereich der Gemeinde und einem vor vielen Jahrzehnten entlang der „Panoramastraße“ und der „Schildwach“ entstandenen Wohngebiet.

Die Planung sieht nunmehr vor, die „Panoramastraße“ zu verlängern und diesen über einen neuen Wohnweg an den „Bethelweg“ anzubinden. Die weiteren, nord-westlich dieser neu geschaffenen Achse entstehenden Wohnbauflächen werden über einen als Ringstraße auszubildenden Wohnweg erschlossen.

Der Planentwurf sieht des Weiteren vor, den derzeit auf Höhe des Plangebietes nur einseitig bebauten „Bethelweg“ einer ergänzenden Bebauung zuzuführen. Zu diesem Zweck wird dieser Straßenzug an der süd-westlichen Seite um einen 1,50 m breiten Gehweg ergänzt.

Das Feldweg-Flurstück Nr. 14223 wird innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich für den Ausbau einer öffentlichen Verkehrsfläche auf 7,00 m verbreitert. Durch diese Festsetzung behält die Gemeinde Epfenbach die Option, im Bedarfsfall und bei stimmigen Rahmenbedingungen, die Bauflächen in Richtung Süd-Westen erweitern zu können. Konkretere Überlegungen hierzu bestehen derzeit nicht.

Der Bebauungsplan sieht für die Erschließung der geplanten Bauflächen die Errichtung höhengleicher Wohnwege vor. Vorgesehen ist ein einseitig angelegter Gehweg, welcher sich, getrennt durch eine Entwässerungsrinne mit einer Pflasterstruktur, optisch von der asphaltierten Fahrbahn abzeichnet.

Der Begegnungsfall zweier Fahrzeuge ist mit verlangsamter Fahrgeschwindigkeit gewährleistet, ohne dass die gepflasterte Gehwegfläche hierfür in Anspruch genommen wird.

Der gewählte Straßenquerschnitt mit einer Breite von 7,00 m ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den gestalterischen und verkehrlichen Belangen einerseits und dem durch die Erschließungs-Maßnahmen entstehenden Versiegelungsgrad andererseits, aber auch im Hinblick auf die Frage nach angemessenen Erschließungskosten in einem ländlich geprägten Bereich.

Der Fahrbahnquerschnitt wurde so gewählt, dass auf der Fahrbahn auch eine Parkierung punktuell möglich ist, ohne dass hierdurch Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge behindert werden. Sie werden ggf. in Form von Straßenverengungen deutlich gekennzeichnet bzw. markiert.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan-Entwurf innerhalb des Erschließungsringes die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze vor. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang die in den Örtlichen Bauvorschriften vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verwiesen.

2. Art der baulichen Nutzung

Die entlang der neuen Erschließungsstraßen bzw. Wohnwege ausgebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Damit entsprechen die Inhalte des Bebauungsplanes der formulierten Zielsetzung der Gemeinde Epfenbach, Flächen für die Errichtung des dringend benötigten Wohnraumes bereitstellen zu können.

Die Bauflächen entlang des „Bethelweg“ werden analog zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Planungsrecht als „Urbanes Gebiet“ und damit als gemischt nutzbare Bauflächen ausgewiesen. Die Lage an dieser Hauptsammelstraße mit einer direkten Anbindung an die „Helmstädter Straße“ und damit an das übergeordnete Straßennetz sprechen, wie auch die hier vorhandene städtebauliche Struktur, für eine Ausweisung, nach der, neben dem „Wohnen“, auch eine gewerbliche Nutzung zugelassen ist.

Aufgrund der nicht vorhandenen Zentralität im Siedlungsgefüge sowie die zahlreichen Wohngebäude im direkten städtebaulichen Umfeld, wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Errichtung von Tankstellen nicht zugelassen.

Ebenfalls unzulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Gartenbaubetrieben, da diese Nutzung nicht konform geht mit der formulierten Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens.

Auf dem Flurstück Nr. 13277 befindet sich ein flächenmäßig kleiner, im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser grenzt bereits heute im Bestand an ein an der „Schildwach“ ausgewiesenes „Allgemeines Wohngebiet“ an. Das genannte Grundstück selbst sowie die unmittelbar hieran angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 5 BauNVO als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Dieses wird hinsichtlich der Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen Tierhaltung im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete gegliedert. Eine entsprechende Festsetzung wird erforderlich, um einerseits auf dem Flurstück Nr. 13277 der genehmigten Tierhaltung zu entsprechen, andererseits um möglicherweise entstehenden Immissionskonflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Wohnen entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan lässt mit dieser Begründung in dem „Dorfgebiet 1“ die Haltung von bis zu 15 Großvieheinheiten zu. Hähne sind während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) in geschlossenen Ställen zu halten.

In dem „MD2“-Gebiet wird die landwirtschaftliche Tierhaltung zur Vermeidung von Immissionskonflikten vollständig ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet „Betheläcker“ wird zukünftig durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt sein. Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit, beschreibt der Bebauungsplan nicht zu überschreitende, maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen. Aufgrund der Hanglage werden sich aus den Festsetzungen heraus Gebäude ergeben, welche talseits zweigeschossig und bergseits eingeschossig in Erscheinung treten.

Neben diesen sichtbaren Vollgeschossen ist darüber hinaus die Ausbildung eines zu Wohnzwecken nutzbaren Dachgeschosses, auch als Staffelgeschoss, möglich.

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB (mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) im „Allgemeines Wohngebiet“ die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 fest. Im „Urbanes Gebiet“ wird eine nicht zu überschreitende Grundflächenzahl von 0,6 formuliert. Sie entsprechen damit den im § 17 BauNVO für die jeweilige Gebietsart festgelegten Obergrenzen.

Die Geschossflächenzahl darf, bei maximal zwei Vollgeschossen, die festgesetzten Werte von 0,8 bzw. 1,2 nicht überschreiten.

4. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan formuliert die überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen. Hierbei gewährleistet der von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltenen Mindestabstand von 3,00 m, dass die zukünftigen Gebäude einerseits raumwirksam in Erscheinung treten, andererseits jedoch den Straßenraum optisch nicht zu stark einzuengen.

5. Bauweise

Der Bebauungsplan-Entwurf „Betheläcker“ formuliert für die Bauflächen im „Allgemeines Wohngebiet“ die Vorgabe, dass hier ausschließlich Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dieses wird begründet mit der Struktur der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Schildwach“ sowie der „Panoramastraße“, aber auch mit der Ortsrandlage und der vorhandenen Topographie.

Die zu bildenden Einzelgrundstücke entsprechen mit Größen zwischen 400 m² und 550 m² der in Epfenbach für die Errichtung eines Einzelhauses ermittelten Nachfrage an Wohnbauflächen.

Die Straßen „Bethelweg“ und „Betheläcker“ sind, trotz ihrer gemischten Siedlungsstruktur, auf Höhe des Plangebietes durch Einzelhäuser geprägt. Mit diesem Hintergrund wird auch für das „Urbanes Gebiet“ die zulässige Bauweise auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Wohngebiet ist geprägt durch Einfamilien-Wohnhäuser.

Aufgrund des Planungsgrundsatzes, die städtebauliche Struktur im Wohngebiet aus dem Bestand heraus weiterzuentwickeln, aber auch aufgrund der gewählten Straßenquerschnitte, wird im „Allgemeines Wohngebiet“ die zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern auf maximal 3 bzw. 2 Wohnungen begrenzt.

In der Abwägung aller relevanten Belange wird auf eine Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden im „Urbanes Gebiet“ verzichtet.

7. Ausweisung öffentlicher Grünflächen

Im süd-westlichen Bereich sieht der Bebauungsplan-Entwurf die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche zur Ausgestaltung eines kleinen Spielplatzes, schwerpunktmäßig für Kleinkinder, vor. Er wird über einen Fußweg bzw. über vorhandene Feldwege an das Baugebiet angebunden. Diese Fläche scheint der Gemeinde aufgrund der in diesem Bereich weitestgehend ebenen Topographie hierfür geeignet zu sein. Sie kann darüber hinaus Elemente der Ortsrandeingrünung und des ökologischen Ausgleiches aufnehmen.

Der Bebauungsplan-Entwurf „Betheläcker“ sieht des Weiteren süd-westlich der geplanten Bebauung, nahe des „Bethelweg“, die Ausweisung einer 7,00 m breiten öffentlichen Grünfläche vor. Durch die Ausbildung von Entwässerungsmulden sowie eine Verwallung soll hier das Hinterlandwasser abgefangen und in den im „Bethelweg“ vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Maßnahme soll die zukünftigen Bewohner bei Starkregen-Ereignissen vor Schäden auf ihren Grundstücken bewahren.

VI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung der vorhandenen Netze.

Die Entwässerung des Plangebietes muss aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Mischsystem erfolgen. Dieses erfordern die für eine Versickerung ungeeigneten Böden, die topographischen Gegebenheiten sowie die im näheren Umfeld nicht vorhandene Einleitungsmöglichkeiten in einen Vorfluter.

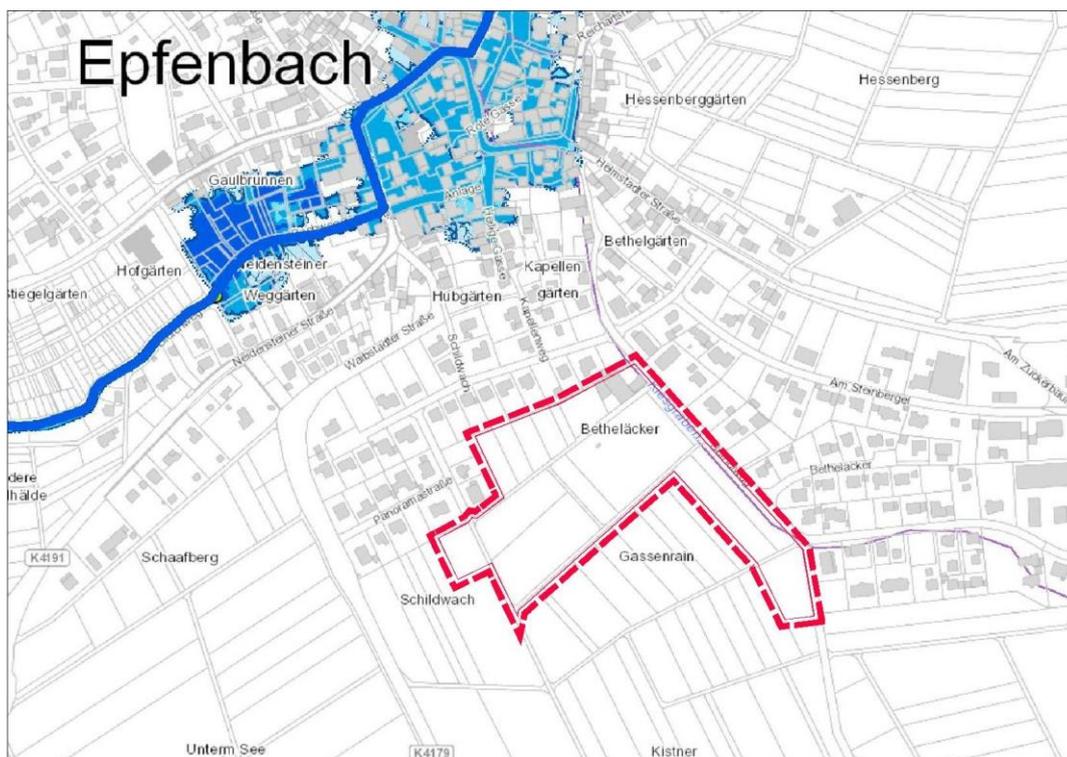
Lediglich das in Entwässerungsmulden zurückzuhaltende Hinterlandwasser kann über einen im „Bethelweg“ vorhandene Regenwasserleitung (DN 200) zeitversetzt in Richtung Ortsmitte und, in der Weiterführung, in den „Epfenbach“ eingeleitet werden.

Eine im Vorfeld der Planaufstellung durchgeführte Kanalnetzrechnung belegt die hydraulische Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanalnetzes. Hierzu wurde das Kanalnetz gemäß der gültigen ATV- und DIN-EN-Vorschriften mit einem dreijährigen, fünfzehnminütigen Regen beaufschlagt.

Zur Vermeidung einer punktuellen Überlastung der Kanäle, wird in den Örtlichen Bauvorschriften die verbindliche Vorgabe formuliert, dass im Plangebiet je Baugrundstück, in Abhängigkeit der Größe der Dachflächen, eine Regenrückhaltung in Form von Zisternen vorzusehen ist.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten überschwemmungsgefährdeten Bereiches.



VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplanten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Betheläcker“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weitestgehend als „geplante Wohnbaufläche“ bzw. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Sie sind weder Bestandteil eines festgesetzten Landschafts- noch eine Naturschutzgebietes bzw. „FFH-Gebiet“. Im Plangebiet selbst befinden sich keine, nach § 32 BNatSchG geschützte Biotope.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Neckartal – Odenwald.

Von der Planung ist teilweise eine Kernzone des **Biotopverbundes des mittleren Standortes** betroffen.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Einzelne Flächen weisen eine Gartennutzung mit einer sehr unterschiedlichen Pflegeintensität auf.

Mit der Ausweisung reduzierter Straßenquerschnitte sowie der Ausweisung einer für die Ortsrandlage angemessenen Baudichte berücksichtigt der Bebauungsplan-Entwurf die Forderung des Baugesetzbuches nach einem umsichtigen Umgang mit Grund und Boden.

Die auf öffentlichen Flächen geplanten Eingrünungs-Maßnahmen sowie die am Gebietsrand vorgesehene Ausweisung eines „Pflanzgebot“ berücksichtigen, wie auch die Beschränkung der zulässigen Gebäudekubaturen, die Belange des Landschaftsbildes.

Darüber hinaus fordert der Bebauungsplan von den zukünftigen Grundstückseigentümern das Anpflanzen standortgerechter Einzelbäume sowie das Anlegen und dauerhafte Unterhaltung von standortgerechten Strauchgruppen, um hierdurch eine das Ortsbild prägenden Baugebiets-Durchgrünung zu erzielen.

Die Gemeinde Epfenbach hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Die aus dem Ergebnis abgeleiteten „CEF-Maßnahmen“ sind zwingend vor einem Baubeginn durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszulösen.

So sind als Ersatz für den Verlust von geeigneten Baumhöhlen für Brutvögel bzw. Fledermäuse in räumlicher Umgebung des Plangebietes Nistkästen in der gutachterlich geforderten Anzahl aufzuhängen.

Der Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird ein gesonderter Teil der Begründung.

Die Gemeinde Epfenbach hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Der Bericht beinhaltet die Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter.

Nach einer Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ein Kompensations-Defizit von ca. 244.000 Ökopunkten, welches nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Für das Schutzgut „Boden“ sind darüber hinaus schutzgutübergreifende Ausgleichs-Maßnahmen in einer Größenordnung von ca. 203.000 Ökopunkten durchzuführen.

Für das damit sich ergebende Gesamtdefizit werden außerhalb des Plangebietes fünf externe Ausgleichs-Maßnahmen durchgeführt. Durch diese schutzgutübergreifenden Kompensations-Maßnahmen entsteht letztendlich ein Überschuss in Höhe von 4.615 Ökopunkten.

Der Umweltbericht wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° auf einer mindestens 10-12 cm mächtigen Substratschicht mit heimischen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen.

Als Vorteile eines begrünten Daches sind zu benennen :

die Regenspeicherung, die Abflussverzögerung, die Verdunstung, die entstehende biologische Ausgleichsfläche, die Reinigung des Niederschlagswassers, eine höhere Wärme- und Lärmdämmung, die Verbesserung des Kleinklimas sowie sich ergebende Kostenvorteile bei der Berechnung der gesplitteten Abwassergebühr

IX. Belange der Landwirtschaft

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine nach der digitalen Flurbilanz ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche der „Vorrangflur I“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden der landwirtschaftlichen Produktion ca. 2,5 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche entzogen. Weitere Flächen müssen in der Abwägung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden, wobei diese teilweise bereits heute als extensive gepflegte Fettwiesen bewirtschaftet werden.

Das entwickelte Erschließungs-Konzept gewährleistet die erforderliche Zufahrt zu den anliegenden Gewannen, die nach wie vor auch durch große landwirtschaftliche Geräte anfahrbar sein müssen. Freizuhalten ist hierfür ein Fahrbahnquerschnitt mit einer Mindestbreite von 3,50 m.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flurstück Nr. 13277 kann auch weiterhin, jedoch mit einer reduzierten Anzahl zulässiger Großvieheinheiten betrieben werden.

Mit der Ausweisung eines gegliederten „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO wird sichergestellt, dass mögliche Konflikte zwischen dieser Nutzung und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet vermieden werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die bestehende Genehmigung der landwirtschaftlichen Hofstelle und den Umstand, dass die Gemeinde Epfenbach einem ländlich geprägten Bereich zuzuordnen ist, in welchem die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin ein Bestandteil ist.

X. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden lokal von quartären Lockerungsgesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannte Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorrangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das „Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)“ verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Zur Beantwortung weiterführender Fragen wird es als erforderlich angesehen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Epfenbach erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der Freiflächen sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügen der neuen Siedlungsflächen in das Landschaftsbild andererseits.

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung geht die Gemeinde Epfenbach auf den reduzierten Straßenquerschnitt sowie den geplanten höhengleichen Straßenausbau ein. Durch die Forderung, die für das jeweilige Vorhaben erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen (statistisches Mittel) auf dem eigenen Baugrundstück auch nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das ansonsten zu erwartende Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum deutlich reduziert werden. Dieses betrifft die Durchfahrt für die Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch eine Reduzierung des Gefährdungspotentials für Kinder und andere Bewohner durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge.

XII. Flächenbilanz

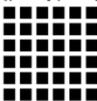
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betheläcker“ und das parallel durchgeführte Umlegungsverfahren werden im „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 31 Grundstücke für eine Einzelhaus-Bebauung sowie 6 Parzellen für eine Doppelhaus-Bebauung ausgebildet.

Für das ausgewiesene „Urbanes Gebiet“ sieht der Parzellierungs-Entwurf die Ausbildung von 11 Grundstücken vor.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 3,56 ha auf. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen :

▪ Allgemeines Wohngebiet	1,89 ha
▪ Urbane Gebiet / Dorfgebiet	0,91 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich dem Verkehrsgrün	0,45 ha
▪ öffentliche Grünfläche	0,31 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 20.02.2020/23.09.2020/21.04.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Joachim Bösenecker, Bürgermeister

Architekt

Anlage**Umrechnungsschlüssel für Vieheinheiten (VE), Großvieheinheiten (GV)**

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Bezeichnung	VE	GV
Ponys und Kleinpferde	0,70	0,70
Andere Pferde unter 1 Jahr	0,70	0,70
• 1 bis unter 3 Jahre	0,70	0,70
• 3 bis unter 14 Jahre	1,10	1,10
• 14 Jahre und älter	1,10	1,10
Kälber unter 6 Monate	0,30	0,30
Jungrinder 6 Monate bis unter 1 Jahr		
• männlich	0,30	0,30
• weiblich	0,30	0,30
Rinder 1 bis unter 2 Jahre		
• männlich	0,70	0,70
• weiblich zum Schlachten	0,70	0,70
• weiblich, Nutz- und Zuchttiere	0,70	0,70
Rinder 2 Jahre und älter		
• männlich	1,00	1,00
• weiblich	1,00	1,00
- Färsen zum Schlachten	1,00	1,00
- Färsen, Nutz- und Zuchttiere	1,00	1,00
- Milchkühe	1,00	1,00
- Ammen- und Mutterkühe	1,00	1,00
* Schlacht- und Mastkühe	1,00	1,00
Schafe unter 1 Jahr einschl. Lämmer	0,05	0,05
weibliche Schafe 1 Jahr und älter zur Zucht	0,10	0,10
Schafböcke 1 Jahr und älter zur Zucht	0,10	0,10
Hammel und übrige Schafe	0,10	0,10
Ferkel	0,12	0,02
Schweine unter 50 kg Lebendgewicht	0,22	0,06
Mastschweine		
• 50 kg bis unter 80 kg Lebendgewicht	0,40	0,16
• 80 kg bis unter 110 kg Lebendgewicht	0,40	0,16
• über 110 kg Lebendgewicht	0,40	0,16
Zuchtschweine über 50 kg Lebendgewicht, Eber	0,33	0,30
• Jungsauen zum 1. Mal trächtig	0,33	0,30
• andere trächtige Sauen	0,33	0,30
• Jungsauen nicht trächtig	0,33	0,30
• andere nicht trächtige Sauen	0,33	0,30
Legehennen 1/2 Jahr und älter	0,0183	0,004
Küken und Legehennen unter 1/2 Jahr	0,0044	0,004
Schlacht- und Masthähne und -hühner	0,0091	0,004
Gänse insgesamt	0,0067	0,004
Enten insgesamt	0,0231	0,004
Truthühner insgesamt	0,0167	0,004