

Gemeinde Erlenmoos
Ortsteil Erlenmoos
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Dorfgrundäcker“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 21.01.21“**

Anerkannt,
Erlenmoos, den 12.01.2021

.....
Echteler, Bürgermeister



Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 21.12.2020

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3. Umweltbelange	6
4. Verkehrliche Erschließung	8
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung.....	8
6. Geologie	9
7. Bodenordnung	10
8. Städtebauliche Daten.....	11
B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.....	12

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Dorfgrundäcker“ in
Erlenmoos, vom Juni 2020,
Tanja Irg - umweltkonzept

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Erlenmoos benötigt in Erlenmoos dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Erlenmoos besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Die bisherigen gemeindlichen Baugrundstücke sind alle verkauft.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 26.11.2019 beschlossen am nördlichen Rand von Erlenmoos den Bebauungsplan „Dorfgrundäcker“ mit ca. 1,9 ha aufzustellen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde durch die Herausnahme einer westlichen privaten Grünfläche aus dem Geltungsbereich die Planfläche inzwischen auf ca. 1,7 ha reduziert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 4.870 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Süden und Osten bereits an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 18 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. Innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Dorfgrundäcker“ eine Weiterentwicklung von Erlenmoos ermöglichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur im geringen Umfang aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Nur die beiden Flurstücke 17/18 und 17/19 sind im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die restliche Fläche ist unbeplanter Außenbereich. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Erlenmoos ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand von Erlenmoos. Es handelt sich um eine hauptsächlich als Ackerfläche genutzte, mit ca. 4 % nach Nordwesten geneigte Ebene. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin im Westen einen ca. 4 m breiten Streifen, Teil einer bisherigen Pferdeweide. Der höchste Punkt im Planbereich liegt im Südosten.

Im Osten schließt der Planbereich an den Bebauungsplan „Halde I - Hörsgarten“ von 1989 an. Angrenzend an die im „Halde I - Hörsgarten“ befindlichen Baugrundstücke liegt im Planbereich ein, von den Baugrundstücken aus mit bewirtschafteter, Gartenstreifen in unterschiedlicher Breite.

Im Süden grenzt der Planbereich an die Gärtenflächen von den an der Lärchenstraße liegenden Grundstücken.

Die sich westlich und nördlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker, Wiese und Weide genutzt. Nach Norden steigt das Gelände mit 3 % an, nach Westen fällt hin es mit 6 % ab. In Richtung Westen hat man vom Planbereich aus einen Blick auf die in ca. 300 m Entfernung unterhalb des Plangelandes liegenden Werkshalle der Fa. Liebherr.

Durch den Zuschnitt der Grundstücke, durch die Höhenverhältnisse, durch die Straßenanschlüsse und Entwässerungssituation (Leistungsfähigkeit und Höhenlage der Kanäle im angrenzenden Baugebiet „Halde I - Hörsgarten“) ist nur die vorliegende grundsätzliche städtebauliche Lösung mit Stichstraßen, dreireihiger Bebauung und einem Versickerungsbecken im Nordwesten möglich. Im Detail hat sich der Gemeinderat nach Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Planung entschieden.

Das Baugebiet wird über die „Straße A“ im Nordosten an die Straße „Hörsgarten“ angebunden. Die „Straße A“ erschießt als Stichstraße das Plangebiet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Von dieser in Richtung Nord-Süd verlaufenden Haupteerschließungsstraße gehen 2 kurze Stichstraßen zur Anbindung von jeweils 2 rückwärtigen Grundstücken ab. Im Südwesten ist eine Fuß- und Radwegverbindung an den Haldenweg vorgesehen. Entlang dieses Fuß- und Radweges wird zusätzlich ein 3 m breiter öffentlicher Freihaltestreifen geführt. Dadurch kann bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes eine zweite provisorische Ausfahrt in Richtung Haldenweg hergestellt werden.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 18 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Die Bauplatzgrößen, ohne festgesetzte Grünflächen, liegen zwischen ca. 575 m² und ca. 810 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße im Baugebiet beträgt ca. 670 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem erwarteten Bedarf im Erlenmoos.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf 0,6 festgesetzt. Durch die bei einer II-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur Grundflächenzahl reduzierten Geschossflächenzahl wird erreicht, dass zweigeschossige Bebauungen kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden.

Zur Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen an direkt östlich angrenzende, vorhandene I-geschossige Bebauung im „Halde I - Hörs Garten“ werden die zulässigen max. Gebäudehöhen abgestuft festgesetzt. Bei der östlich an die Bebauung angrenzenden Baureihe sind Gebäude bis max. 7,5 m Höhe zulässig. In der nachfolgenden Reihe werden 7,9 m Höhe zugelassen und in der westlichen Baureihe werden 8,3 m Höhe zugelassen. Bei 7,5 m Höhe ist eine II-geschossige Bebauung bei schmalem Gebäude und flacher Dachneigung noch möglich. Zu den Gebäuden im Südosten und Süden ist durch die dort vorhandenen breiten Gartenflächen ein ausreichender Abstand gegeben, deshalb sind hier Gebäude bis 7,9 m Höhe zulässig. Bei der westlichen Bauplatzreihe ist zu beachten, dass durch die Höhenlage der geplanten Straße von der Talseite aus optisch die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann.

Der Abstand der Baugrenze zu an das Baugebiet angrenzenden Gebäuden „Hörs Garten“ Nr. 16 bis 22 wird von 2,5 m auf 4,0 m erhöht, dadurch wird zwischen den geplanten und den vorhandenen Gebäuden ein ausreichend Abstand gewährleistet.

Die als Höchstmaß festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an der direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhe.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäuser zulässig.

Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Da die geplante Straße hauptsächlich über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommt sind bei geplanten Grenzgaragen die zulässige Wandhöhe und die zulässige Wandfläche nach § 6 LBO nicht ausreichend. Um trotzdem hier Grenzgaragen zu ermöglichen wird die zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Wandhöhe und Wandfläche her-

genommen. Um gleichzeitig eine nicht zu große Wandfläche gegenüber dem Nachbargrundstück zu erhalten wird diese unterhalb der zulässigen EFH-Höhe auf 10 m² Fläche beschränkt.

Nebenanlagen als Gebäude werden nur innerhalb der Baugrenzen zu gelassen.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb in der Regel innerhalb der Gebäude aufzustellen. Wenn sie im Außenbereich aufgestellt werden sind sie mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der westlichen Bauplätze eine zweireihige Hecken aus Wildsträuchern mit einzelnen Bäumen zu pflanzen.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

Durch das Vorhaben geht ein allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Süden und Osten eingefasst. Nach Norden steigt das Gelände an. Nach Westen hin wird eine 4 m breite Eingrünung vorgenommen.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp eine Parabraunerde bis Parabraunerde-Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit, mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit mittlerer bis hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,33 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden. Andere Flächen für eine Innenentwicklung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Um eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen ist leider eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur II erforderlich.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurden im März bis Juni 2020 insgesamt 5 artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt.

Bei den Begehungen wurden im Planbereich keine Brutvögel nachgewiesen. Durch die vorhandenen Wohngebäude und die Freileitung westlich des Planbereiches bestehen bereits Strukturen die kulissenmeidende Vogelarten des Offenlandes (z. B. Feldlerche) von einer Nutzung des Plangebietes abhalten. Es können deshalb erhebliche Störungen auch im Wirkraum des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden.

In den angrenzenden Gärten wurden nur nicht gefährdete, allgemein häufige Vogelarten kartiert. Eine prinzipielle Nutzung der Planfläche zur Futtersuche ist anzunehmen. Da es sich dabei aber nur um allgemein häufige Arten handelt sind erhebliche Auswirkungen durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von dem Bewohner des angrenzenden Flst. 11/12 hingewiesen, dass auf der im Garten stehenden Tanne Rabenkrähen und Turmfalken brüten würden. Bei den artenschutzrechtlichen Begehungen wurde auch bei der Tanne Sichtkontrollen durchgeführt. Ein Nest bzw. eine Brut von Rabenkrähe oder Turmfalke wurde dabei nicht festgestellt. Unabhängig davon wird einem etwaigen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs 1. Nr. 3 BNatSchG (Verlust eines Nistplatzes des Turmfalken) mit einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme entgegengewirkt. Hierfür eignet sich die Anbringung eines Turmfalkennistkastens an einem kommunalen Gebäude in Erlenmoos. Ein geeigneter Maßnahmenstandort wird von der Erstellerin des Artenschutzgutachtens festgelegt. Die Annahme von Nisthilfen kann für den Turmfalken als gesichert gelten. Insbesondere in der Kulturlandschaft bei Mangel von Nistmöglichkeiten ist eine kurzfristige Annahme zu erwarten.

Sonstige planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) wurden können infolge der vorhandenen Strukturen und der Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Unter der Beachtung einer Eingrünung des Baugebietes nach Westen und unter Beachtung von bestimmten Zeiträumen bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch kann das Baugebiet artenschutzrechtlich zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotope. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Planbereich und im Umgriff keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Hörsgarten“ in Richtung Hauptstraße (K 7511).

Die innerer verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die „Straße A“. Diese erhält eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw / Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig. Am Ende der Straße ist ein für dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensionierten Wendekreis vorgesehen. Durch die erforderliche Höhenlage der Kanalleitungen ist im nördlichen Abschnitt der Straße „A“, zwischen den nördlichen Stichweg und dem Versickerungsbecken, eine Straßenhöhe von ca. 1,5 m über dem Gelände erforderlich.

Die ca. 30 m langen Stichstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,0 m. Hierbei ist die Vorbeifahrt von einem Pkw an einem haltenden Pkw möglich. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken nicht zulässig. Die Stichstraßen enden jeweils mit einem für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht ausreichend großem Wendehammer. Die Müllgefäße sind deshalb zur Haupteerschließungsstraße zu transportieren und dort auf den ausgewiesenen Flächen abzustellen. Um die an die Stichstraßen angeschlossenen Gebäude nicht unnötig anzuheben werden die Stichstraßen mit geringem Gefälle nach Osten, gegen den Berg erstellt.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem da eine dezentrale Versickerung sowie eine private Rückhaltung aus Gründen der Geologie und der Höhenlage der Regenwasserkanals nicht zielführend ist. Durch Höhenverhältnisse innerhalb des Baugebietes und durch die vorhandene Kanalanschlusshöhe im „Hörsgarten“ müssen die Kanäle relativ oberflächennah geführt werden. Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist deshalb nur über Hebeanlagen möglich.

Das Niederschlagwasser der öffentlichen und privaten Flächen wird über eine Regenwasserleitung in das Versickerungsbecken eingeleitet und dort in den in ca. 2,5 m Tiefe anstehenden gering verlehnten, gut wasserdurchlässigen Deckenschotter versickert. Das Becken wird auf ein Rückhaltevolumen von ca. 500 m³ bemessen, welches einem ca. 30-jährigen Regenereignis gerecht wird. Bei einem statistisch alle ca. 30 Jahre vollgefüllten Versickerungs- und Rückhaltebecken wird eine Versickerungsdauer von ca. 3 Tagen ermittelt. Ein Notüberlauf über den Schmutzwasserkanal in Richtung Mischwasserkanal „Hörsgarten“ wird vorgesehen. Durch die Charakteristik der Regenereignisse wirkt sich aber der Notüberlauf auf die vorhandenen Mischwasserkanäle im „Halde I - Hörsgarten“ nicht überlagernd aus. Eine zusätzliche Rückhaltung durch Retentionszisternen wurde überprüft. Durch die hohe Lage der Regenwasserleitung ergeben sich in den Zisternen nur geringe Retentionsvolumen oder es sind sehr große Zisternenquerschnitte erforderlich. Eine über Retentionszisternen mögliche Abflussdrosselung ist deshalb unwirtschaftlich und wurde wieder verworfen. Entscheidend für die Größe des Beckens ist dessen Versickerungsfläche.

Das Schmutzwasser wird im Freispiegel mit ca. 0,3 % Gefälle in einer Schmutzwasserleitung DN 200 an den Mischkanalkanalschacht bei „Hörsgarten“ Nr. 14 angeschlossen. Durch die geplanten 68 zusätzlichen Einwohner ist mit keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung der vorhanden Leitungen DN 250 im „Halde I - Hörsgarten“ zu rechnen.

Durch das auf einem Geländehochpunkt liegende Baugebiet „Halde I - Hörsgarten“ ist anzunehmen dass bei Starkregenereignissen aus dem Baugebiet nicht mit großen Mengen von wildabfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Das wildabfließende Oberflächenwasser aus der nördlich angrenzenden schwach geneigten landwirtschaftlichen Fläche wird durch die geplante Höhenlage der Straße „Hörsgarten“ abgefangen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung im „Hörsgarten“ bzw. im Haldenweg.

Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aus mehreren Hydranten gewährleistet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Miller.

Eine Gasversorgung des Baugebietes durch die Thüga-Energienetze wird angestrebt.

Die Breitbandversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden im Jahre 2019 insgesamt 4 Kernbohrungen und eine Bohrsondierung abgeteuft. Davon liegen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Kernbohrungen und am Rand des Geltungsbereiches, direkt angrenzend an das Versickerungsbecken, eine Kernbohrung.

Unter einem 30 bis 50 cm starken Oberboden bzw. Ackerboden folgt im Plangebiet bis auf eine Tiefe von 1,1 m bis 2,7 m eine Verwitterungslehmschicht. Es handelt sich dabei um einen Schluff mit Sand-, Ton-, und Kiesanteilen. Die Verwitterungslehme weisen zumeist eine steife und steif bis halbfeste Konsistenz auf.

Unter den Verwitterungslehmen folgen die Deckenschotter. Diese reichen bis in eine Tiefe von 5,4 m bis 7,4 m unter Geländeoberkante. Beim Deckenschotter handelt es sich um stark sandige, schwach schluffige bis schluffige Kiese. Diese Deckenschotter liegen auf den oberen 1,3 m bis 1,4 m in stark verlehmt Form vor.

Als unterstes Schichtglied wurde bis zu Endtiefe der Bohrungen von 9 m bis 26 m die Obere Süßwassermolasse aufgeschlossen. Diese besteht entweder aus einem schluffigen bis schwach schluffigen Feinsand oder aus einem feinsandigem tonigem Schluff.

Grundwasser konnte während der Bohrarbeiten nur im Süden des Planbereichs in einer Tiefe von ca. 9 m unter Gelände festgestellt werden. Dies ist vermutlich auf die hier direkt unter den Deckenschottern anstehende gering durchlässige Obere Süßwassermolasse-Mergelschicht zurückzuführen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden im Bohrloch beim geplanten Versickerungsbekken Versickerungsversuche durchgeführt. Eine Regenwasserversickerung ist in dem ab einer Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberkante anstehenden gering verlehmt Deckenschotter gut möglich.

Im Bereich der gering wasserdurchlässigen Verwitterungslehme und verlehmt Deckenschottern muss zeitweise mit Sickerwasser gerechnet werden.

Eine Bauwerkgründung ist mittels Einzel- und Streifenfundamente auf den steifen Verwitterungslehmen, den verlehmt Deckenschottern und den gering verlehmt Deckenschottern möglich. Im geotechnischen Bericht wird dazu eine Vordimensionierung erstellt. Auch kann die Bauwerksgründung mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte durchgeführt werden.

Der vollständige geotechnische Bericht ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die Angaben im geotechnischen Bericht entbinden die Bauherren aber nicht vor der Verantwortung den lokalen Baugrund im Bereich ihres Grundstückes untersuchen zu lassen.

7. Bodenordnung

Die betroffenen Flst. 11 und 17 und die betroffene Teilflächen der Flst. 722 und 681/5 Weg, Gemarkung Erlenmoos, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Erlenmoos.

Die betroffenen Flst. 17/18 und 17/19, Gemarkung Erlenmoos, befindet sich im Privateigentum. Die Flächen verbleiben im Privateigentum.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	16.790 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser – ca.:	12.180 m ²	=	73 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Mülleimerstellplätze) - ca.:	2.330 m ²	=	14 %
Versickerungsbecken – ca.:	1.270 m ²	=	7 %
Private Eingrünung West – ca.:	520 m ²	=	3 %
Vorhaltegrün – ca.:	130 m ²	=	1 %
Private Grünflächen Ost – ca.:	360 m ²	=	2 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße der
Bauplätze für Einzelhausbebauung ohne
festgesetzte Grünflächen

ca. 670 m²

18	Einzelhäuser	x	1,5 Wohneinheiten	=	27	Wohneinheiten
27	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	68	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes und aus gestalterischer Absicht werden die Dachform, die Dachneigung, das Deckungsmaterial und die Dachfarbe festgesetzt. Bei den Dachfarben sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Aus gestalterischer Absicht und zum Schutz von Boden und Grundwasser, durch die von Metalldächern ausgehenden Abschwemmungen, werden Metalleindeckungen nur kleinflächig zugelassen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt. Bei der Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozäune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

In Erlenmoos besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.