



Gemeinde

Waldbrunn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Markgrafenstraße“

Gemarkung Mülben

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 09.06.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
6.	Plankonzept	7
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	12
8.5	Immissionen	12
9.	Angaben zur Planverwirklichung	12
9.1	Zeitplan	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mülben in der Gemeinde Waldbrunn ist ein einzelnes Bauvorhaben für ein Wohnhaus geplant. Die geplante Wohnbaufläche liegt momentan im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung und zum anderen der Bereitstellung eines Wohnbaugrundstücks für den örtlichen Eigenbedarf.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mülben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 102 teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,08 ha.

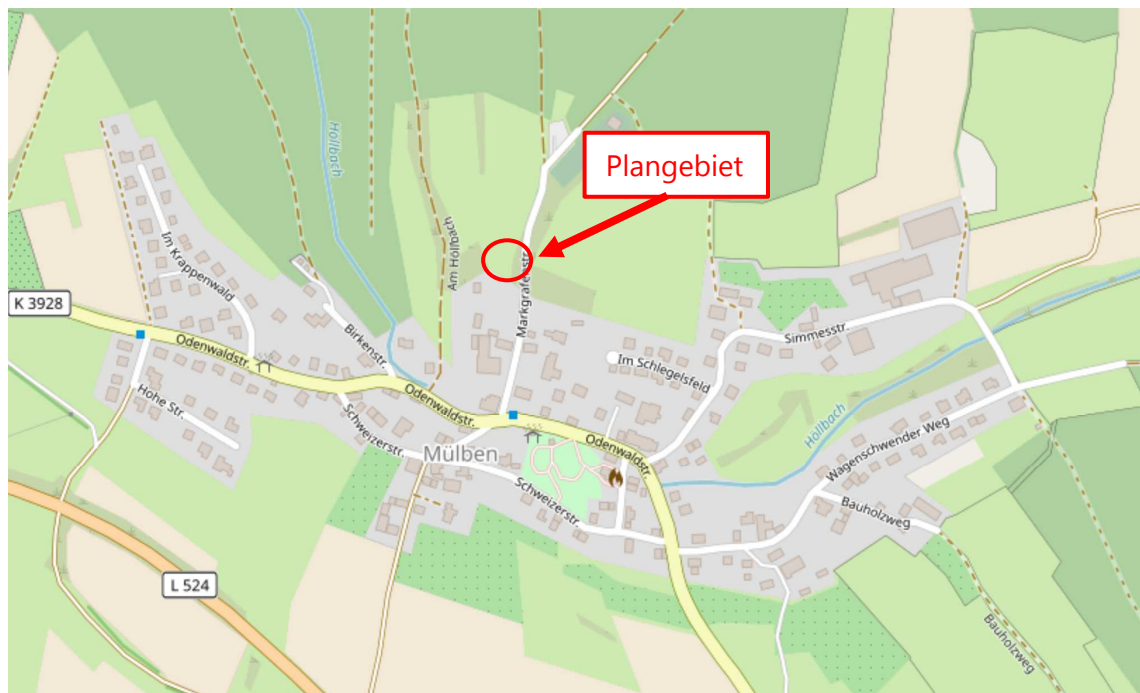


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Östlich grenzt die „Markgrafenstraße“ an das Plangebiet an. Im Norden und im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen mit einigen Gehölz- und Baumstrukturen. Im Süden befinden sich weitere Gehölze und Grünflächen, die teilweise als Gartenflächen genutzt werden. Im Südwesten grenzt ein bestehender Schuppen an das Plangebiet an. Südlich in etwa 30 m Entfernung befindet sich der bestehende Siedlungsrand des Ortsteils Mülben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich aktuell ebenfalls Grünflächen mit einigen Gehölz- und Baumbeständen.



Abb. 2: Blick nach Norden entlang der Markgrafenstraße in Richtung Friedhof (Quelle: IFK)



Abb. 3: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 508,5 m+NN bis 504,5 m + NN. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten an.

Im Plangebiet werden Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Oberen Buntsandsteins als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Markgrafenstraße“.

Technische Ver- und Entsorgung

Östlich angrenzend an das Plangebiet in der „Markgrafenstraße“ befindet sich ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Weiterhin sind durch die bereits angrenzende Bebauung Strom- und Telefonleitungen sowie eine Wasserleitung in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Waldbrunn dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Waldbrunn befindet sich zwischen den Mittelbereichen Mosbach und Eberbach und liegt der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) am nächsten.

Gemäß Plansatz 1.4 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird dem Plansatz Rechnung getragen.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Das Plangebiet grenzt südlich an eine Siedlungsfläche Wohnen (N) und nördlich an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (G). Der Gemeinde Waldbrunn kommt zusammen mit Neckargerach eine zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum zu.

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

Gemäß Plansatz 1.4.2.3 (Grundsatz) sollen sich Städte und Gemeinde ohne explizite Funktionszuweisung für die wohnbauliche Entwicklung ebenfalls vorrangig auf die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs konzentrieren.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

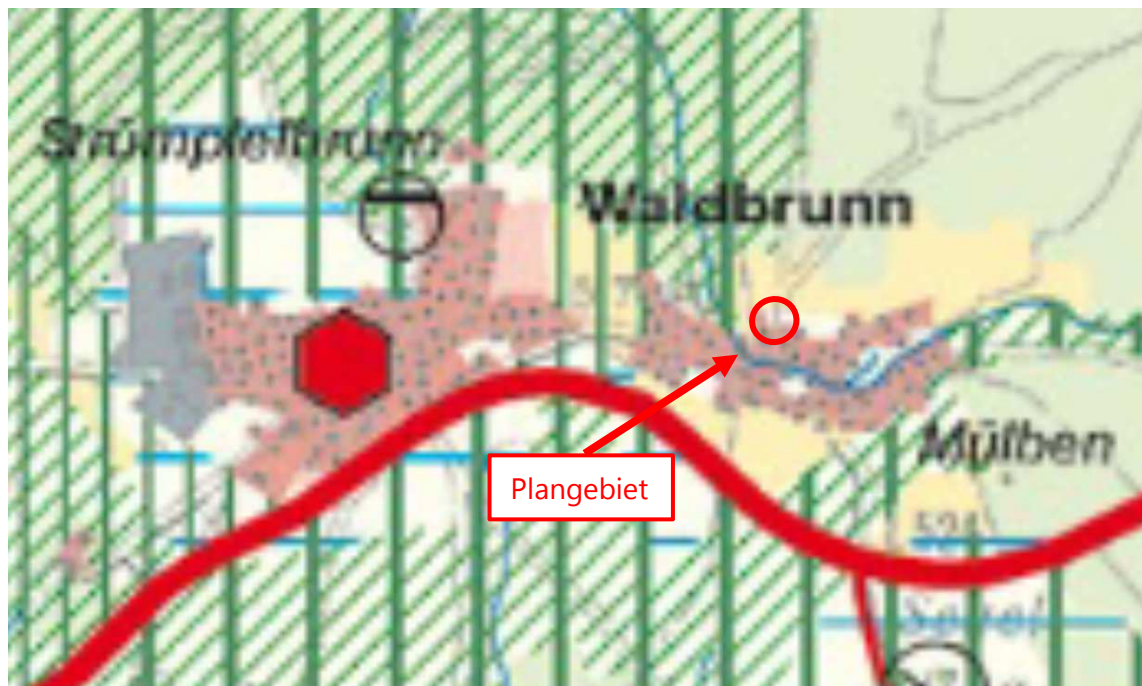


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Neckargerach-Waldbrunn als Fläche für die „Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Der hierzu erforderliche Beschluss wird zeitnah durch den Gemeindeverwaltungsverband gefasst. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

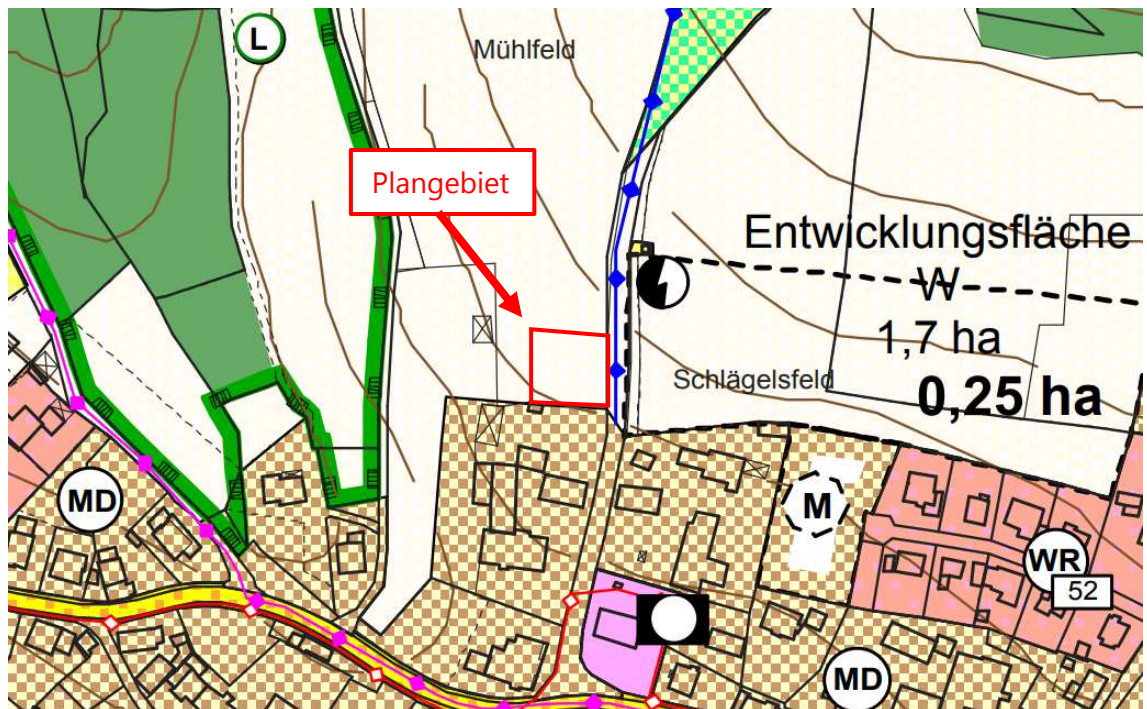


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckargerach-Waldbrunn (Quelle: GVV Neckargerach-Waldbrunn)

4.3 Schutzgebiete

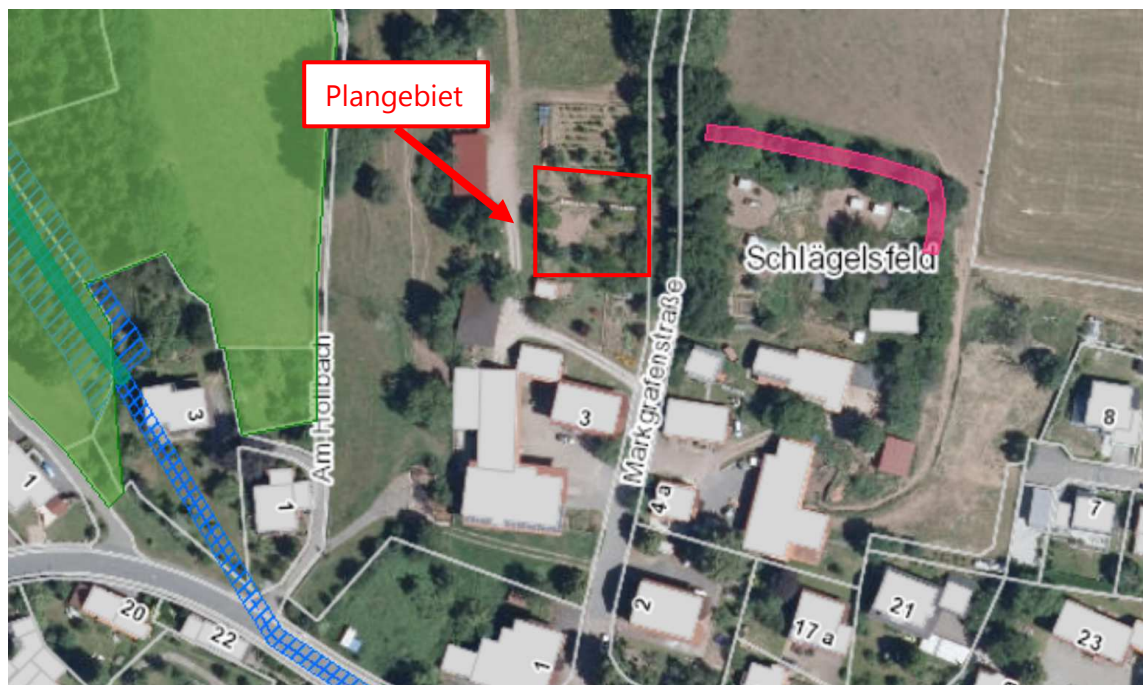


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Höllgrund mit Eisigklinge und Scheuerklinge“

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Höllgrund mit Eisigklinge und Scheuerklinge“ in einer Entfernung von etwa 60 m. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“

In etwa 110 m Entfernung zur südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“.

Gesetzlich geschützte Biotope

Nordöstlich des Plangebietes in etwa 30 m Entfernung befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke am nördlichen Ortsrand von Mülben“.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Im Ortsteil Mülben wurde aktuell der Bebauungsplan „Auf der Höhe“ beschlossen, welcher im nächsten Jahr erschlossen werden wird. Hier sollen insgesamt 12 Bauplätze entstehen. Aktuell gibt es bereits 8 Interessenten, die einen Bauplatz in Mülben erwerben möchten. Durch die anhaltend hohe Nachfrage im Ortsteil Mülben kann durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes die örtliche Nachfrage für den Ortsteil zusätzlich gedeckt werden.

Durch die Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche für den örtlichen Eigenbedarf wird den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumordnerischen Ebene ausreichend Rechnung getragen.

6. Plankonzept

Im Plangebiet soll ein Wohnbaugrundstück für den örtlichen Bedarf entstehen.

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die „Markgrafenstraße“. Das anfallende Schmutzwasser bzw. das unverschmutzte Niederschlagswasser kann in dort vorhandenen Mischwasserkanal bzw. den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Anbindung an das Trinkwassernetz sowie die Strom- und Telekommunikationsleitungen kann ebenfalls am Leitungsbestand in der „Markgrafenstraße“ erfolgen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen angrenzend zum Plangebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf dem Baugrundstück sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, ein kleines Wohnbaugrundstück in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dabei werden zur Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dieser orientiert. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um den Ansprüchen der zukünftigen Bauherren an die Wohnfläche zu genügen, ohne dass eine volle Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche erforderlich wird. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebäude auf 6,5 m ($TH_{\max}$) bzw. 11,5 m ($FH_{\max}$) begrenzt. Zur Beschränkung der Höhenlage und als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird zusätzlich eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte ländliche Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden, müssen Garagen oder offene Garagen (Carports)

mind. 5,0 m Abstand an der Zufahrtsseite und 2,5 m Abstand an sonstigen Seiten zu Fahrbahnflächen einhalten. Bei Parallelstellung der Garage zur Verkehrsfläche ist ebenfalls ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,50 m einzuhalten.

Zur Minimierung der Versiegelung wird die Zufahrtslänge auf 15 m beschränkt.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

Um Flexibilität für den Bauherrn zu gewährleisten, sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Damit die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Nebenanlagen nur in der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Baugrundstückes zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des ländlich geprägten Charakters von Mülben werden die maximal zulässigen Wohneinheiten für die vorgesehene Bebauung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

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

Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sollen eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ermöglichen.

Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, wird eine verwitterungsfeste Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien vorschrieben.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Steingärten und -schüttungen werden ausgeschlossen und nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen. Somit soll gewährleistet werden, dass die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten wird sowie die Verbesserung des örtlichen Kleinklimas erfolgt.

Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen in den Regenwasserkanal zur Entlastung der Kanalisation.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum werden flächenhafte Pflanzgebote auf dem Baugrundstück festgesetzt. Damit wird ein Übergang zur vorhandenen Grün- und Gehölzstruktur in der direkten Umgebung des Planungsgebietes geschaffen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung und in Anlehnung an die bestehende Bebauung sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° in den ortstypischen Farbtönen zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Zur Förderung des Kleinklimas sind für Garagen zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Verwendung von Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Für einen Grünordnerischen Beitrag wird im Frühjahr 2021 die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild und Erholung erfasst und bewertet.

Es werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgeschlagen.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wird die Artengruppe der Vögel durch 3 Begehungen untersucht. Dies wird auf Grund des sehr kleinen Gebiets als ausreichend angesehen.

Hinsichtlich der Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, wird eine Begehung im Frühjahr 2021 vorgenommen. Sollte sich daraus weiterer Untersuchungsbedarf ergeben, werden weitere Begehungen durchgeführt.

Bei der Erfassung der Lebensraumstrukturen wird der Gehölzbestand auch auf potentielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse untersucht. Sind solche vorhanden, werden ggf. weitergehende Untersuchungen vorgenommen.

Für weitere Artengruppen besteht nach heutigem Kenntnisstand kein Untersuchungsbedarf.

Der Grünordnerische Beitrag, der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der Topographie und der nach Norden verlaufenden „Markgrafenstraße“ ist nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet besonders stark durch Überschwemmungen aufgrund von Starkregenereignissen gefährdet ist. Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus diesem Grund nicht für notwendig erachtet. Es wird lediglich in den Textteil ein Hinweis aufgenommen, dass sich der Bauherr mit entsprechenden Vorkehrungen vor Starkregenereignissen zu schützen hat.

8.5 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Entfernung zwischen dem bestehenden dörflichen Siedlungsrand und dem geplanten Wohnbaugrundstück ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die geplante Nutzung zu rechnen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Waldbrunn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de