

Kreis: Heilbronn

Gemeindet: Zaberfeld

Gemarkung: Zaberfeld

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Baumhäuser Ehmetsklinge"**

## **Begründung und Erläuterungsbericht**

### **1. Angabe zum räumlichen Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Zaberfeld südlich des Bebauungsplangebietes "Ehmetsklinge I" und nördlich des Bebauungsplangebietes "Ehmetsklinge II, 1. Änderung".

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 2924 an der Seestraße, über diese Straße ist auch das Bebauungsplangebiet "Ehmetsklinge I" erschlossen. Das Bebauungsplangebiet "Ehmetsklinge II, 1. Änderung" ist durch den Reuternweg über die Seestraße erschlossen.

Östlich angrenzend ist der Festplatz mit der Flurstücknummer 2925.

Westlich und südlich des Planungsgebietes ist Waldfläche mit der Flurstücknummer 2922.

### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtung Gaststätte.

Über die Bestandssicherung hinaus sollen im Bereich der bestehenden Minigolfanlage Baumhäuser erstellt werden.

Die vorhandenen Minigolfbahnen werden abgebrochen.

Die vorhandenen Bäume werden, soweit möglich, erhalten.

Herausfallende Bäume werden an anderer Stelle durch sortengleiche Bäume ersetzt.

Außerdem werden PKW-Stellplätze, Fahrrad- und Geräteräume und ein Bereich für Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

### **3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planung**

#### **Regionalplan**

Im derzeit noch gültigen Regionalplan ist im Bereich des Bebauungsplanes kein regionaler Grünzug ausgewiesen.

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bisher als Minigolfanlage ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

## **4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

### **4.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt westlich von Zaberfeld.

Auf der anderen Seite der Seestraße, ist der rechtsgültige Bebauungsplan "Ehmetsklinge I".

Der Bebauungsplan "Ehmetsklinge II, 1.Änderung" grenzt nicht direkt an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan beginnt südlich von Flurstück 2925.

### **4.2 Nutzung im Plangebiet**

Die vorhandenen Bäume solle, soweit möglich erhalten werden.

Falls Bäume nicht erhalten werden können, ist die gleiche Anzahl der wegfallenden Bäume durch neue Bäume zu ersetzen.

Die Zufahrt ist über die Seestraße und den öffentlichen Festplatz gesichert.

### **4.3 Nutzung außerhalb des Plangebiets**

Im Norden ist angrenzend die Seestraße und angrenzend das Bebauungsplangebiet "Ehmetsklinge I".

Auf der Ostseite ist der öffentliche Festplatz mit Parkplätzen, das Flurstück 2925.

Südlich und westlich des Plangebietes ist Waldfläche mit der Flurstücknummer 2922.

### **4.4 Geologie**

#### **4.4.1 Böden**

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.4.2 Altlasten**

Nach Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis beim Landratsamt Heilbronn sind im Plangebiet selbst keine Altlasten, keine ehemalige Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

### **4.5 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitung über die Seestraße erschlossen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Seestraße und den öffentlichen .Festplatz.

Die Verkehrsregelung wird mit der Gemeinde Zaberfeld abgestimmt.

## **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Öffentliche Grünflächen**

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Fahrzeuge der Benutzer der Baumhäuser und die nachge-

wiesenen Stellplätze der Gaststätte möglichst von dem öffentlichen Festplatz auf Flurstück 2925 auszuschließen. Deshalb sind Stellplätze auf Flurstück 2924 nördlich und südlich der bestehenden Gaststätte ausgewiesen. Für den Besucherverkehr gibt es die Möglichkeit, wenn keine Festveranstaltungen sind, im Bereich des öffentlichen Festplatzes zu parken.

### **5.1.2 Private Grünfläche**

Die nichtüberbaubare Fläche des Bebauungsplanes ist, soweit sie nicht als Zugang oder Stellplatz genutzt wird, private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Die Bebauung für die Baumhäuser ist auf verhältnismäßig kleine Bereiche beschränkt, um den Außenbereichscharakter beizubehalten. Der Betrieb als Erholungseinrichtung soll gewährleistet sein. Der überbaubare Bereich bei der bestehenden Gaststätte ist flächenmäßig größer um eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen.

Die Gartenwirtschaft ist nur im Zusammenhang mit der bestehenden Gaststätte zu betreiben.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung der bebaubaren Flächen auf die zwingend erforderliche Fläche, zu Gunsten der Freifläche, beschränkt.

Die städtebauliche Absicht ist den Außenbereichscharakter der Flächen beizubehalten.

Aus diesem Grund ist die überbaubare Grundfläche auf die geplanten Baumhäuser beschränkt.

Bei der Gaststätte ist die überbaubare Fläche so festgelegt, dass geringfügige Erweiterungen möglich sind.

### **5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgelegten Höhen der baulichen Anlagen sichern die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes.

Bezugshöhe ist für den Bereich SO2 die eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (siehe Planeinschrieb).

Für den Bereich SO1 ist immer der festgestellte Fußpunkt der Baumhäuser auf dem bestehenden Gelände maßgebend.

### **5.2.2 Bauweise**

Innerhalb der Baugrenzen ist nur eine offene Bauweise festgesetzt.

### **5.2.3 Nebenanlagen**

#### **5.2.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen**

Carports und Garagen sind im ganzen Planungsgebiet nicht zulässig. Stellplätze sind nur in ausgewiesenen Flächen PKW zulässig, um ein wildes Parken auf den Grünflächen zu vermeiden.

#### **5.2.3.2 Sonstige Nebenanlagen**

Durch die Ausweisung der Baugrenzen und der Fahrrad- und Gerätefläche ist der Bereich für die Erstellung von Gebäuden definiert.

Im Bereich SO2 sind keine Gebäude zulässig.

#### **5.2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es wird auf die Erläuterung vom Umweltbericht verwiesen.

### **6. Begründung der örtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes**

#### **6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

##### **6.1.1 Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung ergibt sich bei den Satteldächern aus der vorgegebenen Gebäudehöhe.

##### **6.1.2 Dachdeckung**

Dächer sind aus landschaftlichen Gründen nur mit gedeckten Farben einzudecken. Die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

##### **6.1.3 Fassaden**

Es dürfen keine reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Die Fassaden dürfen nur in gedeckten Farben oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

#### **6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um eine harmonische Einbindung der baulichen Anlage zu gewährleisten, wird der Auf- und Abtrag innerhalb der privaten Grünfläche auf 0,50 m begrenzt.

#### **6.3 Einfriedigung**

Um die Sicherheit der Erholungseinrichtungen zu gewährleisten, muss das Einfrieden der einzelnen Bereiche möglich sein. Im Hinblick auf die landschaftsverträgliche Ausführung sind tote Einfriedigungen nicht zulässig. Die Einfriedigung soll durch einen Abschluss des Baugebiets mit Hecken/ Gebüsch ausgeführt werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dass Rettungsfahrzeuge über die Einfriedigung fahren können.

### **7. Flächenbilanz**

Geltungsbereich insgesamt:	0,23 ha
davon	
Parkplatzfläche	0,02 ha
überbaubare Fläche	0,09 ha
private Grünfläche	0,12 ha

Gefertigt:

Brackenheim, den 27. April 2017/12. Juni 2017

Vermessungsbüro Ulrich Schmid

## **8. Umweltbericht**

wird im Verfahren erarbeitet

## **Anlage**

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

wird bearbeitet durch:

Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Landschaftsplanung

Dipl.-Biologe Dieter Veile

Amselweg 10

74182 Obersulm