

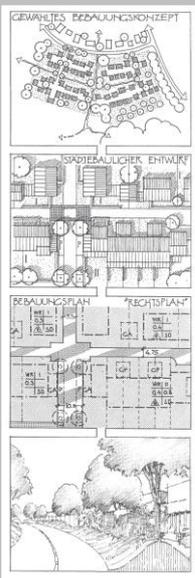
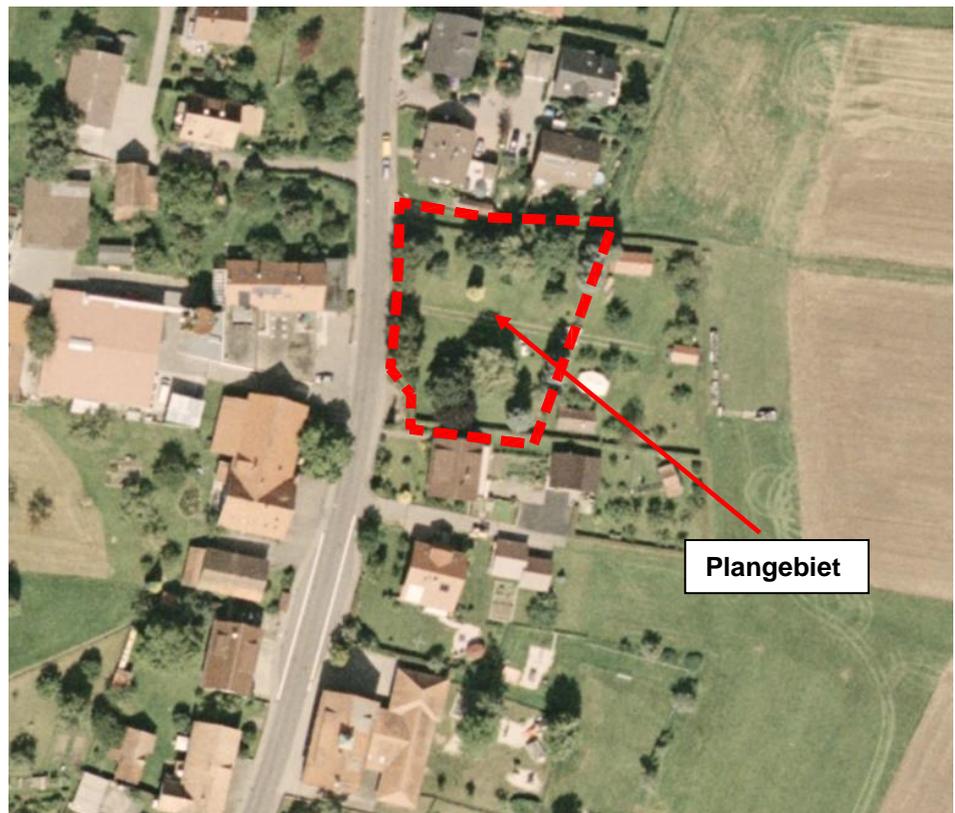


BAD
LIEBENZELL



Stadt Bad Liebenzell
Gemarkung Maisenbach

Bebauungsplan „Maisenbach Nord, 3. Änderung“



Pforzheim, den
22. Juli 2021

Bearbeiter:
Dipl. Ing.(FH) **Andreas Frey**
Forsthausstraße 2, 75180 Pforzheim

Inhalt

Teil A	Bestandteile	Seite
	Titelblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
A – 1	Rechtsgrundlagen	3
A – 2	Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil	5
A – 3	Planungsrechtliche Festsetzungen – Textteil	7
A – 4	Örtliche Bauvorschriften	14
A – 5	Hinweise	19
A – 6	Verfahrensvermerke	22
Teil B	Begründung	1
	Inhaltsverzeichnis	2
B – 1	Einleitung	3
B – 2	Kenndaten der Planung	10
B – 3	Übersichtsplan / Städtebauliches Konzept	12
B – 4	Potentialabschätzung Artenschutz	15

Teil A – 1 Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 456) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233,1250).

Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG)

Gesetz über das Nachbarrecht vom 08.01.1996 (GBl. S. 53) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65).

Teil A - 2

Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil

2 Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil

Siehe Lageplan vom 22.07.2021
mit Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
zum Bebauungsplan



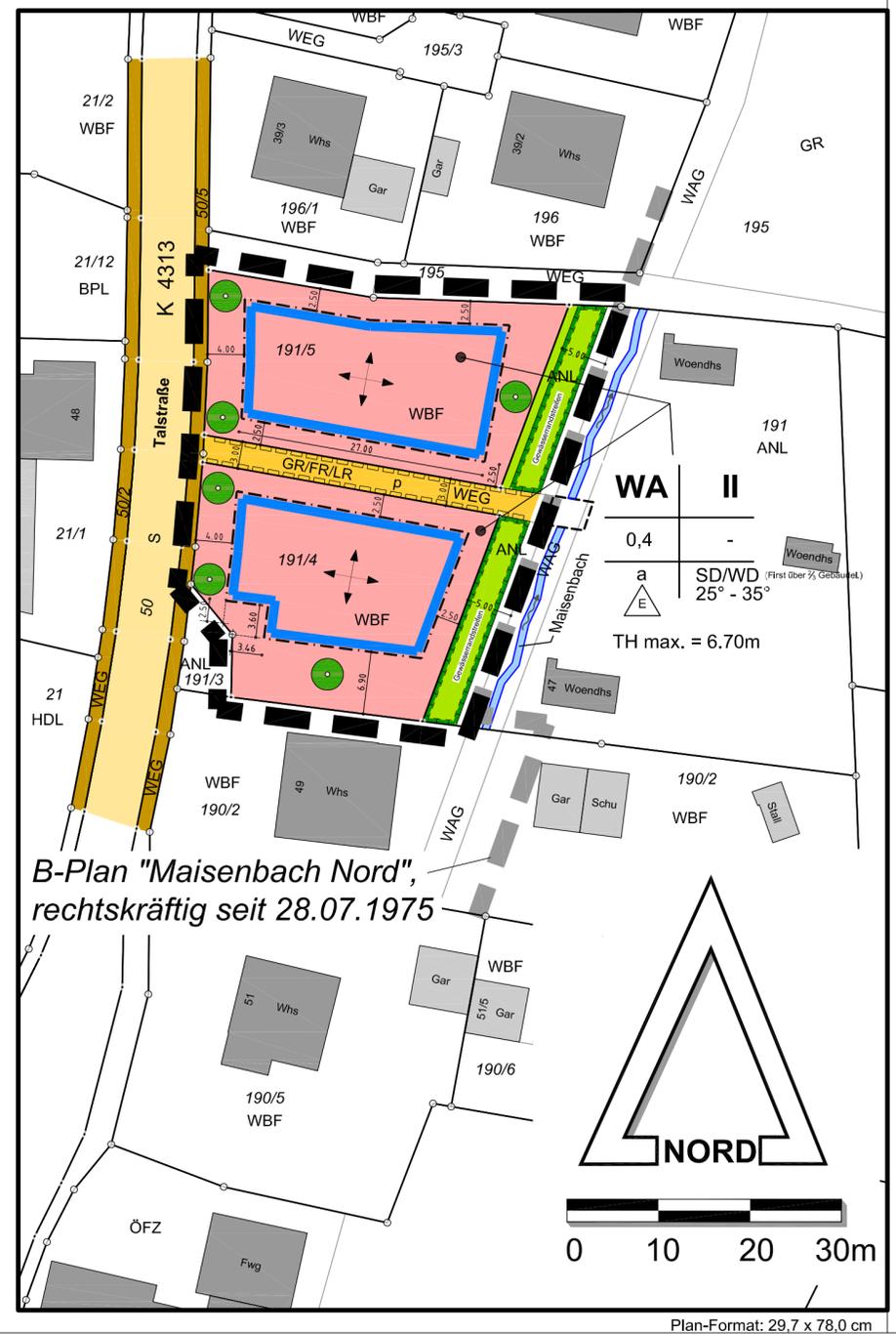
Stadt Bad Liebenzell
Gemarkung Maisenbach
**Bebauungsplan
"Maisenbach Nord, 3. Änderung"**
und
örtliche Bauvorschriften
Maßstab 1:500



GEOTEAM INGENIEURE
ZOLL & FREY & ROLLER GbR
Forsthausstraße 2
75180 Pforzheim
Tel.: 07231 / 9735-40
Fax: 07231 / 9735-90
E-Mail: info@geoteam.com
Web: www.geoteam.com

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Andreas Frey
Datum: 22.07.2021
Projekt Nr.: 7435



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (7) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	---
Bauweise (siehe Planeinschrieb)	zulässige Dachform / Dachneigung
TH = Traufhöhe	
Dachformen: SD = Satteldach FD = Flachdach WD = Walmdach	

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
TH max. (SD/FD) maximale Traufhöhe, Gebäude mit Sattel- oder Flachdach

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

a abweichende Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Verkehrsflächen
Bestand: Straßenverkehrsfläche
Planung: p = private Verkehrsfläche

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GF, FR, LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GR, FR, LR zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 191/4 u. 191/5, Schutzstreifen-Breite = 3,00m.

7. Anpflanzungen für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, eingezeichneter Standort als Richtlinie

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (6) BauGB)

Gewässerrandstreifen (§ 29 WG i.V.m. § 38 WHG)

II. Örtliche Bauvorschriften

Dachform (Flachdach, Satteldach, Walmdach), Dachneigungen (Neigungsangabe in Altgrad) 0° - 35°

III. Sonstige Planzeichen

a) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) mögliche Hauptfirstrichtungen

IV. Hinweise Planunterlage

Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücknummer
 bestehende Gebäude mit Hausnummer

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Liebenzell, den
Dietmar Fischer (Bürgermeister)



Teil A - 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 (mit Unternummern) zum Bebauungsplan „Maisenbach Nord“, rechtskräftig seit dem 28.07.1975, werden für diese 3. Änderung aufgehoben und durch nachfolgende ersetzt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgend zulässigen Nutzungen nur im Erdgeschoss zulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
- Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).

Nicht zulässig sind nach der Art der Nutzung (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

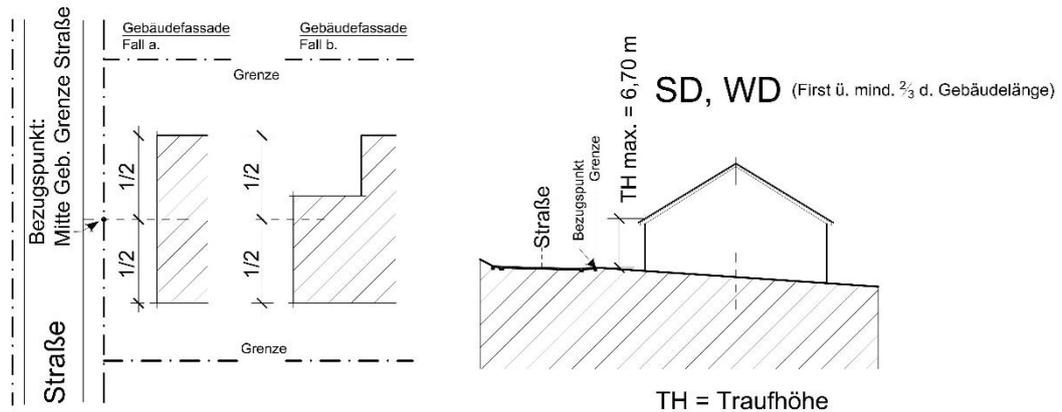
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen im WA ist durch Planeintrag der maximalen Traufhöhe (TH max.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung „TH max.“ ist der Schnittpunkt Oberkante des bestehenden Geländes auf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Erschließungsstraße (Talstraße), mit der Verlängerung der Gebäudemitte.

Erläuterungen siehe Skizze.



3.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag, die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,4.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO)

Im Bereich von WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Bei der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit folgenden Beschränkungen:

- Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
- Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 16 m betragen.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Es gelten die Regelungen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,5m Tiefe. Mit folgenden

Bauteilen: Gesimse, Dachvorsprünge, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen dürfen die Baugrenzen bis 0,5m Tiefe überschritten werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO).

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptrichtungen / Hauptfirstrichtungen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan auszurichten.

3.6 Mindestgröße der Baugröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke müssen mindestens 680 m² groß sein.

3.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig, soweit diese, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Dabei darf die Größe der Nebenanlage 5 % der Fläche des Baugrundstücks und eine maximale Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei dürfen mit Garagen und Carports zusammenhängend 3 Einheiten gebildet werden. Weitere Einheiten dürfen durch einen Abstand von 6,0 m gebildet werden.

Mit Garagen muss zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und Privatweg einen Abstand von 6,0 m eingehalten werden. Zu beachten sind auch die Festsetzungen nach Nr. 4.1.1 (Dachgestaltung).

3.9 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf max. zwei festgesetzt.

3.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB)

3.10.1 Bodenschutz

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden sowie das Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.10.2 Oberflächenbelag Zufahrten und Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Zufahrten (zu Garagen und Carports) und Stellplätzen, ist mit wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. Sicker- oder Ökopflaster) herzustellen. Ausnahmsweise zulässig sind Rasengittersteine mit einem Rasenflächenanteil von ca. 50 %.

Müssen auf privaten Grundstücken größere befestigte Zufahrtswege hergestellt werden, so hat der unterhaltspflichtige Eigentümer für eine ordnungsgemäße und schadlose Entwässerung zu sorgen.

3.10.3 Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzl. Vorschriften

Gewässerrandstreifen

Am östlichen Gebietsrand grenzt und verläuft der „Maisenbach“ (Gewässer 2. Ordnung). Nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1 WG).

Die in § 29 Abs. 3 WG i.V.m. § 38 Abs. 4 WHG aufgeführten Verbotstatbestände sind einzuhalten.

Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan „Maisenbach Nord“, sowie seine bisherigen Änderungen, liegen innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebiets (WSG) „Quelle im Lengenbachtal der Stadt Bad Liebenzell

3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

In bzw. auf die mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht belastete private Wegfläche (zu Grundstück Flst. Nr. 191 gehörig) dürfen die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 191/4 und 191/5 gehen, fahren Ver- und Entsorgungsleitungen einlegen. Der Schutzstreifen beträgt 1,5 m von der Leitungsachse, insgesamt 3,0 m. Der Schutzstreifen darf mit baulichen Anlagen nicht überbaut werden.

3.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

3.12.1 Bepflanzung der Baugrundstücke:

Auf den Baugrundstücken sind drei Bäume gemäß Pflanzliste (s. Teil A – 5 Hinweise) zu pflanzen und zu unterhalten.

Alle sonstigen nicht bepflanzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die angepflanzten Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Hinweis:

Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Die Bepflanzung wird bei Bedarf nach § 178 BauGB durchgesetzt.

3.12.2 Dachbegrünung:

Werden Carports und Garagen als Flachdach ausgebildet, sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden

und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten in Verbindung mit schadstofffreiem zertifiziertem Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden.

Die Aufbaustärke muss mindestens 12 cm betragen. Es ist die von der **Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.** herausgegebene „**FLL-Dachbegrünungsrichtlinie**“ zu beachten.

Solaranlagen sind auf der begrünten Dachfläche zulässig.

3.13 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, evtl. Schaltschränke für Post und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamente von Stützbauwerken sowie der Masten der Straßenlampen einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

Teil A - 4 Örtliche Bauvorschriften

4 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung bauliche Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung der Hauptgebäude

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 35° (siehe Nutzungsschablone).

Bei Walmdächern (Krüppelwalmdach) muss die Firstlänge mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen. Die Neigungen des Hauptdaches ist bei Satteldächern / Walmdach (Krüppelwalmdach) beidseitig gleich zu wählen.

Zulässig sind auch Dachaufbauten für die Solarnutzung.

Dachform/-neigung Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen und Carports können als Flachdach (0° bis 5°) oder Satteldach von 25° bis 35° ausgebildet werden. Sind diese an das Hauptgebäude gebaut, ist auch diese Dachneigung zulässig.

Die Dächer von Nebenanlagen sind mit einer Neigung von 0° bis 30° auszuführen.

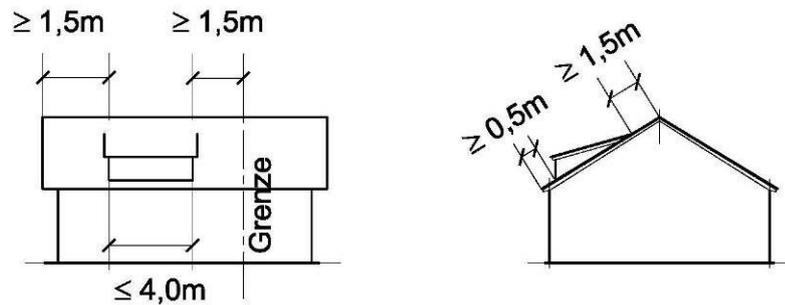
Dachgauben und Gegengiebel

Dachgauben dürfen eine Breite von 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 4,00 m nicht überschreiten. Bei Dachgauben wird ein Mindestmaß von 1,50 m für folgende Abstände festgesetzt:

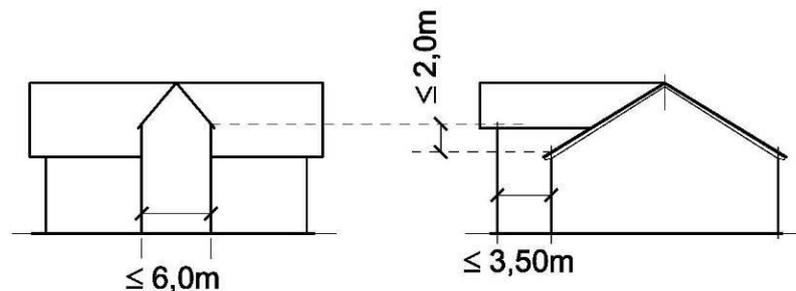
- Abstand vom Ortgang,
- Abstand von der Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern,
- Vom First bis Schnittpunkt Gaubendach / Hauptdach (schräg gemessen),
- Abstand der Gauben untereinander.

Der Abstand von der Traufkante der Dachfläche muss mindestens 0,50 m (schräg gemessen) betragen. Dachgauben sind auch bei Walmdächern (Krüppelwalmdächer) zulässig.

Erläuterungen siehe Skizze auf der nächsten Seite.



Gegengiebel dürfen eine Breite von 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 6,00 m nicht überschreiten. Der Gegengiebel darf maximal 3,50 m vor die Hauptgebüdelängsfront vortreten. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe (TH) des Hauptgebüdes um maximal 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe des Gegengiebels darf nicht höher als die Firsthöhe des Hauptdaches sein.



4.1.2 Gebäudehöhen

Die Höhe baulicher Anlagen sind durch maximale Traufhöhen (TH) über die Bezugspunkte (siehe Nr. 3.2.1) festgesetzt (siehe Planeintrag).

Die maximale Traufhöhe (TH max.) beträgt 6,70 m.

4.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf an der Gebüdefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Höhe von 4,5 m (ab geplantem Gelände) des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² (am Gebäudes), 0,1 m² (freistehend) nicht überschreiten.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

4.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.3.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Naturhecken, Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune bis 0,8 m Höhe
- Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen richten sich die Abstände und Höhen nach den gesetzlichen Bestimmungen (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) und den textlichen Festsetzungen)
- Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4.3.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die gesetzlichen Bestimmungen aus § 9 (1) Satz 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG sind einzuhalten. Auf die Pflanzenliste (siehe Hinweise) wird verwiesen.

4.3.3 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen sind zu verkleiden und einzupflanzen.

4.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf oder an Gebäuden ist nur eine Außenantenne (Parabolspiegel) zulässig. Als Gebäude gilt der zusammenhängende Baukörper auf dem Grundstück.

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunks oder von ähnlichen Diensten, sowie Zivilfunkanlagen und -antennen sind nicht zulässig.

4.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO und § 37 (1) LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendiger Stellplatz) nach § 37 (1) LBO wird gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit (WE) erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Die Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind in der Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

Stützmauern sind unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Zusammenhang mit einer Bautätigkeit dürfen auf dem Grundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m Höhe, gemessen ab bestehendem Gelände, vorgenommen werden. Bei Erhöhungen des Grundstücks sind die zivilrechtlichen Vorschriften der §§ 9 und 10 Nachbarrechtsgesetz (NRG) einzuhalten.

Teil A - 5 Hinweise

5 Hinweise

5.1 Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a (2) BauGB).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

5.2 Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.3 Pflanzliste

Es wird empfohlen, bei der Wahl von Pflanzen folgende Hinweise zu beachten:

Anzupflanzende Bäume (mittel- bis kleinkronige Bäume) sind mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 15 cm und anzupflanzende Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm zu pflanzen. Je m² ein Strauch, in Gruppen von mindestens 3 –5 Stück der gleichen Art.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher erfüllen diese Forderung:

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Mehlbeere	(Sorbus aria)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Zitterpappel	(Populus tremula)
	Hängebirke	(Betula pendula)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher:	Haselnuss	(Corylus avellana)
	Brombeere	(Rubus fruticosus)
	Salweide	(Salix caprea)
	Stechpalme	(Ilex aquifolium)
	Trauben-Holunder	(Sambucus racemosus)

Obstbäume:

Die Lage von Maisenbach ist nicht für alle Obstsorten geeignet. Trotzdem wird die Pflanzung von einheimischen hoch-stämmigen Obstbäumen empfohlen. Genauere Auskünfte können örtliche Gartenbaubetriebe machen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Teil A – 6

Verfahrensvermerke

6 Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	am 23.03.2021 am
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB und. § 13 (2) Nr. 2 BauGB 2.1 Billigung der Planentwürfe durch den Gemeinderat 2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung 2.3 Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB 2.4 Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	am am vom bis vom bis
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 3.1 Billigungs- und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat 3.2 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 3.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) 3.4 Abwägungsbeschluss (§ 1 (7) BauGB) 3.5 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden	am am vom bis am am
4. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 (1) BauGB	am
5. Inkrafttreten des Bebauungsplans "Maisenbach Nord, 3. Änderung" durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	am

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Liebenzell vomwird bestätigt.

Bad Liebenzell, den

Dietmar Fischer
Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B – Begründung

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung.....	4
1.2	Verfahren der Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB	4
1.2.1	Feststellung der Innenentwicklung.....	5
1.2.2	Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte	5
1.2.3	Feststellung zum Nichtvorliegen eines UVP pflichtigen Vorhabens	5
1.2.4	Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern	6
1.2.5	Fazit	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung / Genehmigungsvorbehalt	7
1.6	Ver- und Entsorgung / Erschließung	8
1.7	Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB).....	8
1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
1.9	Umweltprüfung (Umweltbericht).....	9
1.10	Artenschutz.....	9

Anlagen

2	Kenndaten der Planung	10
3	Übersichtsplan / Städtebauliches Konzept.....	12
4	Potentialabschätzung Artenschutz.....	15

Teil B - 1 Einleitung

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Überall, auch derzeit im ländlichen Raum, sind die verfügbaren Bauplätze knapp, weshalb sich derzeit auch ein höherer Preis für Baugrundstücke erzielen lässt, welche am Markt sind.

In Maisenbach einschließlich Ortsteil Zainen sind zwar noch genügend Baulücken vorhanden, aber nicht zu erwerben, da diese von den Eigentümern gehalten werden.

Eine Neuausweisung über den Flächennutzungsplan und neue Bebauungspläne kann derzeit fast nicht zum Erfolg führen, da für die Eigenentwicklung noch genügend Restgrundstücke, welche bebaubar wären, zur Verfügung stehen.

Deshalb ist es wichtig, solche Flächen in eine bauliche Nutzung zu bringen und auch den Bebauungsplan hierzu zu ändern.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan (rechtskräftig seit 28.07.1975) ist das Grundstück Flst. Nr. 191 an der Talstraße als „Anlage“ (private Grünanlage) ausgewiesen und weist keine weitere bauliche Nutzung z.B. durch Eintragung von Baufeldern aus.

Die derzeitigen Verfügungsberechtigten möchten nun das Grundstück verwerten und einer Bebauung und Aufteilung zuführen. Dies ist nach dem derzeitigen planungsrechtlichen Status nicht möglich, weshalb die derzeitigen Verfügungsberechtigten, unter Mithilfe des Büros „GEOTEAM INGENIEURE Zoll & Frey & Roller GbR“, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Maisenbach Nord“, unter Vorlage eines Entwurfes zur Deckblattänderung bei der Stadt Bad Liebenzell eingereicht haben.

Die bestehende Baustruktur wird hiervon kaum berührt, da sich die Bebauungstiefe, wie auch die Ausrichtung der Gebäude an dem rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert.

Zu diesem Zweck werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maisenbach Nord“ im Rahmen dieser 3. Änderung ergänzt bzw. konkretisiert und auf zeitgemäße Definitionen gebracht.

1.2 Verfahren der Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bebauungspläne können im sogenannten beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzungen eingehalten werden. Diese Voraussetzungen umfassen die Prüfungen, dass

- es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,

- die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB angegebenen Schwellenwerte (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) eingehalten sind,
- es sich bei der Planung nicht um ein auf Umweltverträglichkeit zu prüfendes Vorhaben, entsprechend der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), handelt,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern (Natura 2000-Gebiete) vorliegen.

1.2.1 Feststellung der Innenentwicklung

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maisenbach Nord“ wird ein Grundstück, welches bisher als private Grünfläche ausgewiesen ist, einer baulichen Nutzung zugeführt.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (*vorhandene nördlich und südlich angrenzende Bebauung*) kann der Planungsbereich (Innenentwicklung) östlich der Anliegerstraße „Talstraße“ ebenfalls dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, da das Planungsvorhaben seine räumliche Wirkung eindeutig im bebauten Innenbereich entfaltet. Somit deutet die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Weg der baulichen Verdichtung hin.

1.2.2 Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.649 m². Im Bebauungsplan „Maisenbach Nord, 3. Änderung“ werden ca. 1.364 m² Netto-Baulandflächen entstehen, was entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer zulässigen Grundfläche von ca. 546 m² entspricht.

Danach fällt das Vorhaben unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Hiernach kann der Bebauungsplan, als beschleunigtes Verfahren mit einer Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m², mit den Maßgaben des vereinfachten Verfahrens aufgestellt werden.

1.2.3 Feststellung zum Nichtvorliegen eines UVP pflichtigen Vorhabens

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass über den Bebauungsplan kein Vorhaben festgesetzt wird, für welches entsprechend der Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Nicht erreicht werden auch die Mindestgrößen entsprechend der Vorhabenziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG, für die eine Pflicht für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG gilt.

1.2.4 Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern

Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

Zu beachten sind hierzu die Richtlinien 92/43/EWG, geändert durch die Richtlinie 97/62/EG (Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – „FFH-Richtlinie“-) und die Richtlinie 2009/147/EG (Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – „Vogelschutzrichtlinie“-).

Nach den Auskunftsunterlagen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) befinden sich im Plangebiet keine ausgewiesene Schutzgebiete, insbesondere „Natura 2000-Gebiete“.

1.2.5 Fazit

Die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt. Das Planungsvorhaben kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Maisenbach und wird begrenzt im Norden durch den Zufahrtsweg (Grundstück Flst. Nr. 195), im Osten durch den „Maisenbach“ (Gewässer II. Ordnung, gleich Grenze des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Maisenbach Nord“), im Süden durch die Bestandsbebauung „Talstraße 49 (Flst. Nr. 190/2) und im Westen durch die „Talstraße“ (K 4313).

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 191 (Teilfläche, Zufahrtsweg), 191/4 und 191/5.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anhang „Teil B – 3“) zu entnehmen.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes „Maisenbach Nord“, welcher mit der 1. und 2. Änderung bereits ergänzt und angepasst wurde.

Durch diese 3. Änderung sollen die vorherigen Fassungen in der Form geändert werden, dass die bisherige „Nichtbaufläche“ auf einer Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Flst. Nr. 191 mit Bauflächen (Baugrenzen) versehen wird.

Der Bebauungsplan „Maisenbach Nord“, sowie seine bisherigen Änderungen, liegen innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebiets (WSG) „Quelle im Lengenbachtal der Stadt Bad Liebenzell“ (WSG-Nr-Amt: 235 245, Datum der Rechtsverordnung: 20.03.2015).

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung / Genehmigungsvorbehalt

Das vorgesehene Plangebiet liegt innerhalb der Bebauungsplanfläche des Bebauungsplanes „Maisenbach Nord“ und auch innerhalb des am 10. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplanes.

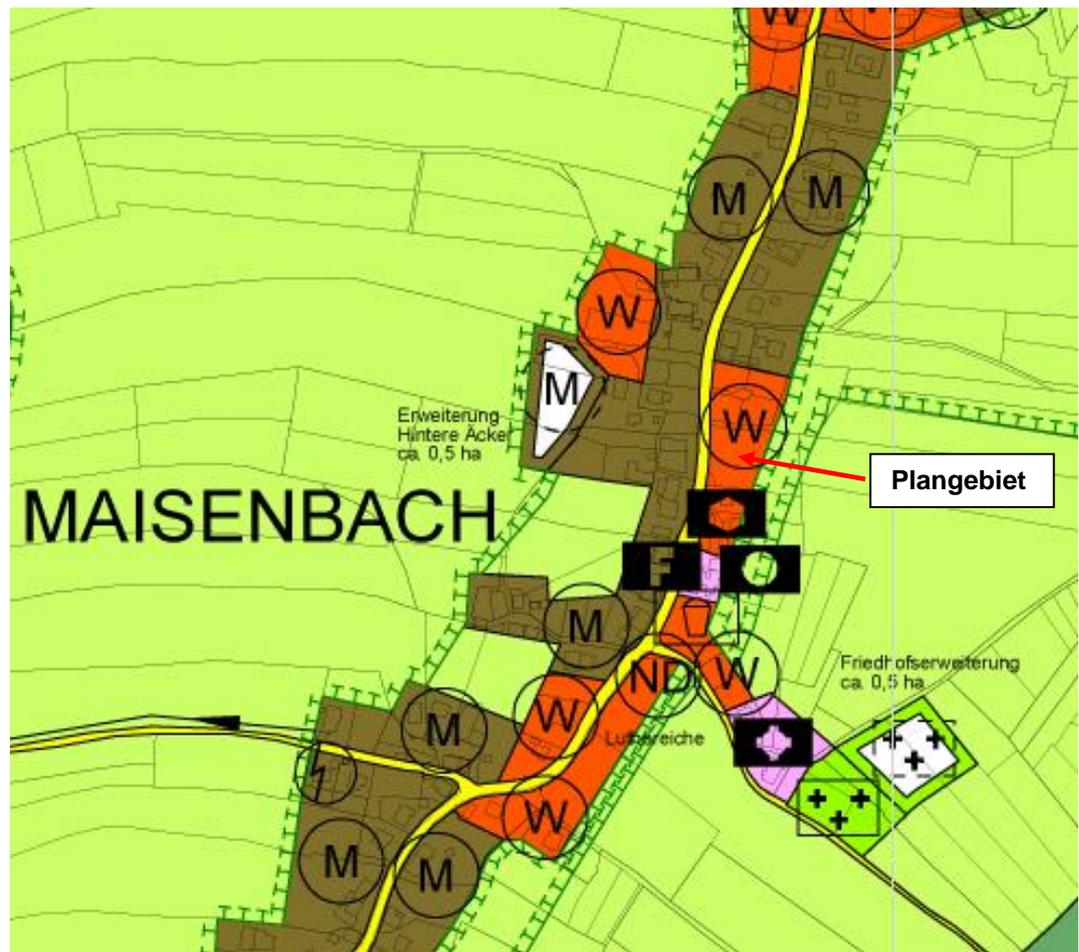


Abbildung 1: Ausschnitt FNP der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell

1.6 Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung sind über Bestandsleitungen gesichert. Eventl. notwendige Neuanschlüsse sind möglich.
Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bestehende „Talstraße“.

Im Übrigen erfolgt die weitere Erschließung / Versorgung durch die betreffenden Versorgungsunternehmen.

1.7 Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB)

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die Baugrundstücke wurden privatrechtlich durch Zerlegung in der Katastervermessung FN 2021/1 (FN = Fortführungsnachweis) gebildet.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Den Grundstückseigentümern ist bekannt, dass zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung, sowie für die technische Erschließung, bei der derzeitigen Grundstückssituation evtl. Baulasten zur Sicherung der Erschließung für das Einzelvorhaben notwendig werden.

Hierzu sind in den Baugesuchen eine ausreichende Feuerwehrezufahrt für den Brandfall von mind. 3,0 m sicherzustellen und nachzuweisen und ggf. auf Forderung der Baurechtsbehörde durch Baulast zu sichern.

1.9 Umweltprüfung (Umweltbericht)

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren (Änderungsverfahren) wird nach § 13a BauGB durchgeführt, bei dem keine Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich ist, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das Büro „werkgruppe GRUEN“ in Stuttgart hat im Rahmen einer beauftragten Übersichtsbegehung vor Satzungsbeschluss, Maßnahmen zur Minimierung, zum Schutz und zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Umwelt erarbeitet. Dieser Bericht liegt dem Bebauungsplan bei.

Siehe unter Teil B – 4.

1.10 Artenschutz

Durch die Nähe von Bebauung und Straße ist eine Vorbelastung vorhanden.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurde eine Potentialabschätzung Artenschutz durchgeführt, ob artenschutzrechtliche belange im Sinne des § 44 BNatSchG im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Es wurde festgestellt, dass artenschutzrechtlich relevant die Artengruppe „Vögel“ ist. Als Ersatzmaßnahmen sind Baumpflanzungen (siehe Textteil Nr. 3.12.1) und Nisthilfen erforderlich.

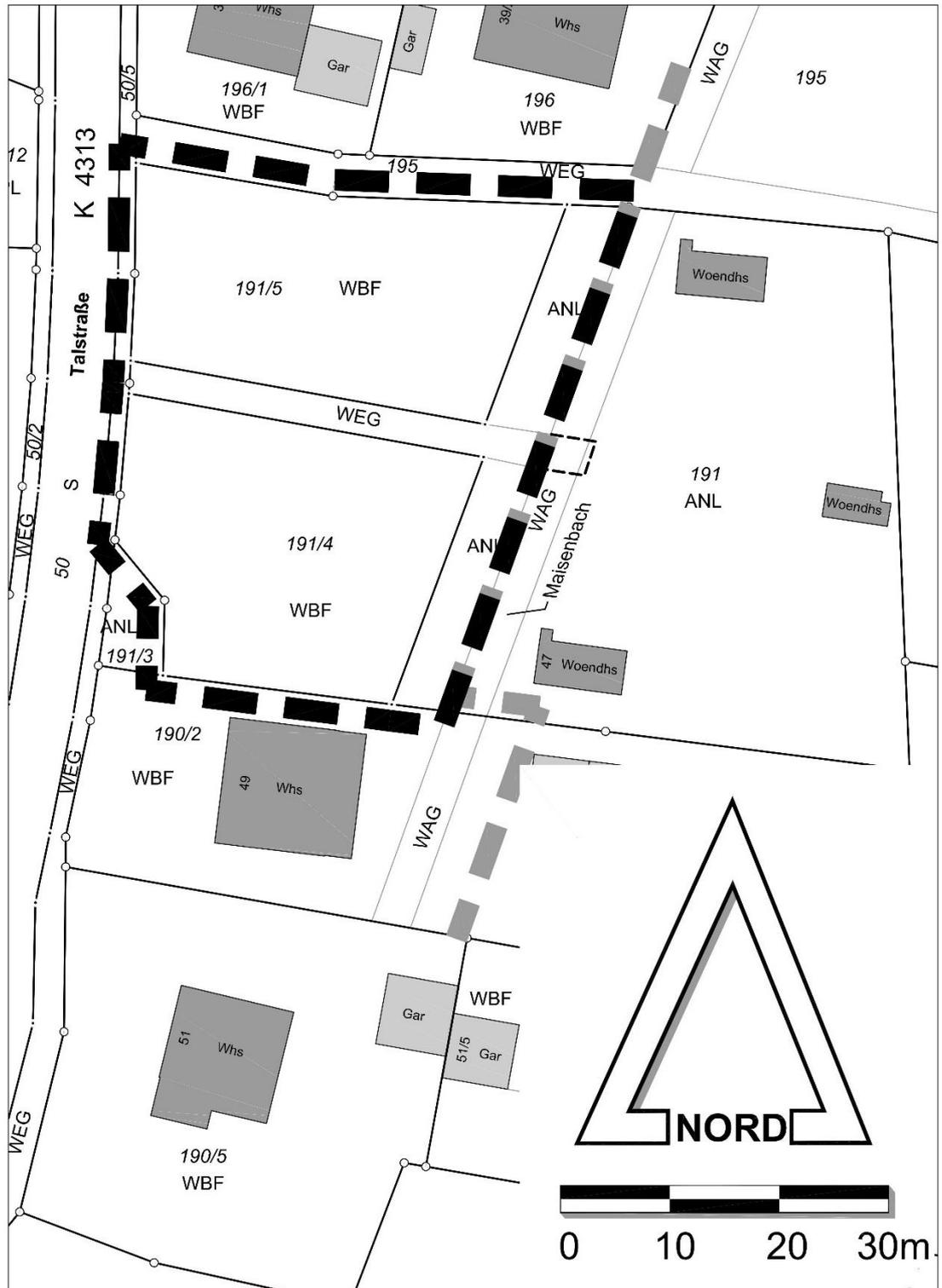
Vollständiger Bericht siehe unter Teil B – 4.

Teil B - 2 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	ca. Flächen	Anteil in Prozent
Private Verkehrsflächen	111 m ²	6,7 %
Private Grünflächen	174 m ²	10,6 %
Grundstücke Flst. Nr. 191/4, 191/5	1.364 m ²	82,7 %
(Bauflächen WA neu)	(1.364 m ²)	
Summe:	1.649 m ²	100 %

Teil B - 3 Übersichtsplan / Städtebauliches Konzept



Abgrenzungsplan zum		Maßstab 1:500	
Bebauungsplan "Maisenbach Nord, 3. Änderung"		gef.: AF 22.07.2021	Geltungsbereich
Stadt:	Bad Liebenzell	 	
Gemarkung:	Maisenbach		
■■■■■■■■■■	Geltungsbereich der 3. Änderung	Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn Fon 07231/973530 Fax 07231/973590	
■■■■■■■■■■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		

Teil B - 4 Potentialabschätzung Artenschutz