

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Kaffee Busch / Im Blumenstiel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.09.2021

Verfahren nach § 13b BauGB

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 10.05.2016 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die GRZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH wird im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an der OK Flachdach-Attika und bei geneigten Dächern am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30.00 qm zulässig.

Mit untergeordneten Bauteilen bis 5.00 m Länge (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1.00 m überschritten werden.

Technische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabelschränke oder Gasdruckregelstationen) dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

Zisternen sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

4 Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

4.1 Garagen / Carports

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb überbaubarer Flächen sowie bis zu einer Fläche von 30 qm auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen und Gewächshäusern ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Maße der Nebengebäude und Gewächshäuser

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,20 m begrenzt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nrn. 6 BauGB)

Es sind höchstens 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.

6 Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (1) Nr. 14 BauGB Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster

Die Beläge von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Zisternen

Auf dem privaten Grundstück sind Brauchwasserzisternen zur Nutzung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser mit einer Größe von 30 l/m² Dachfläche zu errichten. Der Überlauf ist über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdenden Lampen und Leuchten mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. LED, Natriumniederdruckdampflampen – zu verwenden.

Tierfallen

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flughfähige Arten) vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der

Habitats oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).

CEF 1 – Anbringen von Nistkästen

Anbringen von 2 Nistkästen, z.B. Schwegler Niststein Typ 26

Folgendes ist bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Es sind dauerhaft beständige Nisthöhlen zu verwenden.
- Die Nistkästen sind am abzureißenden Gebäude (siehe Abb. 9 des Umweltberichts) im zentralen südlichen Bereich des Baugrundstücks anzubringen.
- Im ersten Winter nach erfolgter Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die beiden Nistkästen an das Wohngebäude umzuhängen.
- Die Nistkästen sind einmal jährlich (Oktober-Dezember) zu reinigen. Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Bei Nichtannahme der Nisthilfen bzw. Quartiere sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

8 Grünordnung

8.1 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

PFB 1 - Pflanzbindung „Flächige Gehölzbestände“

Die Bäume und Sträucher innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen PFB 1 „Flächige Gehölzbestände“ sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Sträucher der Qualität Solitär, 200-250 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste (Vorschlagsliste siehe unter Hinweise) zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a, BauGB)

PFG 1 - Pflanzgebot „Begrünung privater Grundstücke“

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Bei Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu sichern (Vorschlagsliste siehe Hinweise D6). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 150–200 cm zu verwenden. (Vorschlagsliste siehe Hinweise D6). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 2 - Pflanzgebot „Schotterrasen“

Die im zeichnerischen Teil mit PFG 2 belegten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und als Schotterrasen zu erhalten. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 16 Typ Gräser Spezialmischung).

PFG 3 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“

Dachflächen innerhalb der im zeichnerischen Teil mit PFG 3 belegten überbaubaren Fläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft als Gründächer zu unterhalten. Die Aufbaustärke

der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig. (Vorschlagsliste siehe Hinweise D6).

PFG 4 - Pflanzgebot "Waldumbau"

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit PFG4 belegten Flächen hat eine dauerhafter Waldumwandlung zu erfolgen. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude gefährdenden Bäume stehen. Die vorhandenen hohen Bäume 1. Ordnung sind zu entnehmen. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass im Abstand von 30 m zu überbaubaren Flächen keine hohen Bäume stocken. Pflanzungen von Sträuchern haben gemäß der Artenliste „Sträucher“ zu erfolgen (siehe Hinweise D6). Um einen fließenden, pultdachartigen Übergang zum erhalten bleibenden Wald zu schaffen, sind ab einem Abstand von 15 m zu den Gebäuden Bäume 2. Ordnung einzubringen. Vorzugsweise sind Ahornarten, Hainbuche, Vogel- und Traubenkirsche, Mehl- und Vogelbeere, vereinzelt Eichen und Buchen und am Außenrand blühende einheimische Waldstraucharten (z.B. Hundsrose, Schwarz- und Weißdorn) zu verwenden (siehe Artenliste „Bäume“, Hinweise D6). Die Maßnahmenfläche ist gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die gehölzfreien Zwischenräume sind der Selbstbegrünung zu überlassen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 10.05.2016 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

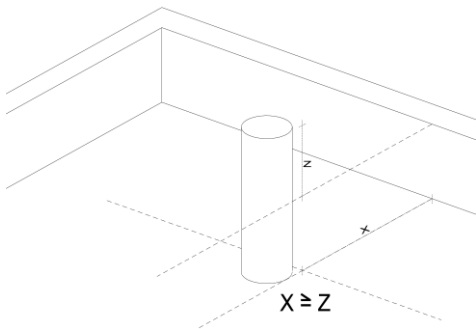
1 Dachform und Dachneigung

Für Nebenanlagen sind als Dachdeckungsmaterial nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln zulässig.

Unterirdische Gebäude (-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen auf der eine Vegetationsfläche anzulegen ist.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig, außer technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf Pultdächern nur parallel zur Dachfläche ohne Aufständering zulässig. Dachaufbauten auf Flachdächern müssen von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie den oberen Wandabschluss (Attika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2.0 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind zulässig.

4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freiflächengestaltung von mehr als 0,5 m sind mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

5 Werbeanlage

Als Werbeanlagen sind nur Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Erdgeschossfassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Alle anderen Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen mit

wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliche sowie Plakatwände und Automaten sind unzulässig.

6 Fassaden / Materialien

Für Nebenanlagen ist als Materialgebung nur Holz zulässig.

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

7 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeilen im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem Landratsamt Calw angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist in der Stadtverwaltung erhältlich.

4 **Heilquellen - Schutzgebiet**

Aufgrund der Lage innerhalb der Inneren Zone A/2 des für die Heilquellen von Bad Liebenzell erforderlichen Quellenschutzgebietes sind an die Entwässerung der Gebäude erhöhte Anforderungen zu stellen. Für erdverlegte Schmutzwasserkanäle sind Leitungen mit Druckrohrqualität PN 10, z.B. geschweißte HDPE-Rohre, zu verwenden. Nur für reine Regenwasserleitungen sind „normale“ KG-Rohre zulässig. Bei der Erschließung sind Druckdichte Verrohrungen für die Abwasserbeseitigung zu verwenden. Der Wasserrechtsbehörde ist ein Erschließungsplan mit Erläuterungsbericht zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

5 **Erdaushub**

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BODSCHG, insbesondere § 4 und 7 BODSCHG, wird hingewiesen. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub

getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

6 Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

7 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), **Schwarz-Erle** ¹⁾ (*Alnus glutinosa*), **Hänge-Birke** ¹⁾ (*Betula pendula*), **Hainbuche** ¹⁾ (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Faulbaum ¹⁾ (*Frangula alnus*), Gemeine Stechpalme ¹⁾ (*Ilex aquifolium*), **Zitterpappel** (*Populus tremula*), **Vogel-Kirsche** ¹⁾ (*Prunus avium*), Gewöhnliche Traubenkirsche ¹⁾ (*Prunus padus*), **Traubeneiche** (*Quercus petraea*), **Stieleiche** (*Quercus robur*), Echte Mehlbeere ¹⁾ (*Sorbus aria*), Vogelbeere ¹⁾ (*Sorbus aucuparia*),

Sträucher, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm

Bruch-Weide (*Salix fragilis*), **Echte Hunds-Rose** (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), **Fahl-Weide** (*Salix rubens*), **Haselnuss** (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), **Roter Hart-riegel** (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), **Schlehe** (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

Fettschrift: Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

¹⁾ Bäume 2. Ordnung

Extensive Dachbegrünung auf frischen Standorten, Schichthöhe 10 cm

Gräser:

Zittergras (*Briza media*), Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*), Ausläufertreibender Rotschwingel (*Festuca rubra rubra*), Blauschopfgras (*Koeleria glauca*), Dachtrespe (*Bromus tectorum*), Plathalmrispe (*Poa compressa*), Schafschwingel (*Festuca ovina (pallens, glauca)*),

Kräuter:

Blutwurz (*Potentilla erecta*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Färberkamille (*Anthemis tinctoria*), Gemeine Braunnelle (*Prunella vulgaris*), Grasnelke (*Armeria maritima*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Orangerotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Tagnelke (*Silene nutans*), Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*),

Sedum:

Weißes Fetthenne (*Sedum album*), Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre (reflexum)*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*)

Kletterpflanzen

Nordseite:

Efeu (*Hedera helix*), Schlingknöterich * (*Polygonum aubertii*),

Südseite:

Baumwürger * (*Celastrus orbiculatus*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")

Wilder Wein * (*Parthenocissus quinquefolia*), Ost-/ Feuergeißblatt * (*Lonicera x heckrottii*)

Westseite:

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen * (*Humulus lupulus*), Jelängerjelierer * (*Lonicera caprifolium*), Schlingknöterich * (*Polygonum aubertii*)

* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

Teil E - Begründung

1 Bestehendes Baurecht / Planerfordernis

Das Plangrundstück „Kaffee Busch / Im Blumenstiel“ war früher Teil des ehemaligen „Diakonissenhauses“, dessen Hauptgebäude mittlerweile zu Wohnungen umgewandelt worden ist. Auf dem Grundstück steht eine Wandelhalle und ein Schuppen aus der Zeit der vorherigen Nutzung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Somit liegt das Areal baurechtlich im unbeplanten Außenbereich.

Auf dem Grundstück plant der Eigentümer den Umbau der ehemaligen Sanatoriums-Wandelhalle in ein Wohnhaus sowie den Neubau einer Garage mit aufgesetzten Nebenraum. Das Vorhaben ist nach geltendem Recht nicht genehmigungsfähig. Die Stadt Bad Liebenzell möchte das Bauvorhaben aber ermöglichen, weil sich dadurch zentrumsnaher Wohnraum schaffen lässt, ohne dafür unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Deshalb sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des nicht mehr genutzten Areals geschaffen werden. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dafür die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaffee Busch / Im Blumenstiel“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Er umfasst Flst.-Nr. 724 und einen Teil von Flst.-Nr. 723 mit einer Gesamtfläche von ca. 5.572 qm.

Der Geltungsbereich liegt in ca. 430 m Entfernung (Luftlinie) vom Kurhaus Bad. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 15 m an. Über das Areal verläuft ein kleiner Bach, der aufgrund seiner Entfernung von den überbaubaren Flächen wasserrechtlich unproblematisch ist. Zu beachten ist der erforderliche Abstand zwischen dem geplanten Wohnhaus und dem Waldtrauf. Der erforderliche Waldabstand wird durch ein Waldumwandlungsverfahren hergestellt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,6 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Planflächen sind im FNP als Sondergebiet (SO) Sanatorium dargestellt; hier war eine bauliche Erweiterung der früher benachbarten Klinkeneinrichtung geplant. Der FNP ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind von der werkgruppe gruen, Stuttgart, untersucht worden (Übersichtsbegehung Artenschutz, Mai, 2015). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden wird. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden nach Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.

6 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan „Kaffee Busch / Im Blumenstiel“ überplant ein Areal ohne direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen. Die Erschließung des Plangebietes wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, das im angrenzenden Bebauungsplan „Im Blumenstiel“ festgesetzt ist. Von der öffentlichen Straße erfolgt die Zufahrt über den verlängerten Privatweg des ehemaligen Sanatoriums.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Ableitung des Schmutzwassers aus den Gebäuden ist durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal möglich. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf dem Grundstück in Zisternen zurückgehalten, als Brauchwasser z.B. für die Bewässerung der Flächen benutzt. Der Überlauf wird über die belebte Oberbodenschicht versickert oder in den Bach eingeleitet.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Umnutzung und Weiterentwicklung von Bestandsbauten können im Vergleich zum kompletten Neubau klimarelevante Energie und Ressourcen gespart werden. Baulich bisher gänzlich ungenutzte Flächen, die z.B. durch Verdunstungseffekte das Klima positiv beeinflussen, müssen für die Planung nur in geringem Umfang herangezogen werden. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit nur geringfügiger Abweichung von der Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, die eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht. Die zulässigen Gebäude- und Dachformen begünstigen kompakte Bauformen mit guten A / V – Verhältnissen (Das A / V – Verhältnis eines Gebäudes ist das Verhältnis seiner Außenfläche A (Fassaden, Dach, etc.) zu seinem Volumen V). Die zu begrünenden Flach- oder flach geneigten Dächer können durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen sind im Geltungsbereich

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig. Alle anderen gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Wegen der geringen Größe und der Randlage des Plangebietes werden die der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen, denn sie sollen in zentraleren Gebieten angesiedelt werden. Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, weil deren Funktion in der

Realität oft über die unmittelbare Versorgung des Gebietes hinausgeht. Besonders angesichts der geringen Plangebietsgröße ist bei Schank- und Speisewirtschaften davon auszugehen, dass diese nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sondern einen Kundenstrom von außerhalb des Gebiets generieren würden. Selbst wenn theoretisch nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, die mit dem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, wird aus den o.a. Gründen eine erhebliche Gefährdung der Wohnruhe und eine übermäßige Inanspruchnahme der dafür nicht ausgelegten Verkehrsflächen erwartet, insbesondere dadurch, dass die Zufahrt nur über einen Privatweg möglich ist, der über vorgelagerte Wohngebiete führt. Problematisch gesehen wird auch erwartungsgemäß große Anzahl parkender Autos. Aufgrund der Gebietsgröße und -lage, der Erschließungssituation, weil der Nutzungsschwerpunkt vorwiegend auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen, sind die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften hier unzulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt für dieses hauptsächlich dem Wohnen vorbehaltenen Gebiet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie in dieser Ortslage weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential mit der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung bergen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die GRZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30.00 qm zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Länge von 5.00 m (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) bis 1.00 m überschritten werden. Technische Versorgungseinrichtungen und Zisternen dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen errichtet werden.

10.4 Garagen / Carports / Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen / Carports wird begrenzt, um einer unverhältnismäßigen Versiegelung des Plangebiets vorzubeugen.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Gewächshäusern ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern sichern die städtebauliche Ordnung.

10.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Baugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus zu begrenzen.

10.6 Wasserrechtliche Festsetzungen

Zur Vermeidung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet und zur Reduzierung von dem in das Kanalnetz abgeführte Niederschlagwasser sind die Beläge von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen wasserdurchlässig auszuführen, und das Dachflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten.

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

Die Festsetzungen sichern die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

10.8 Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzgebote sichern die angemessene und ökologisch sinnvolle Gebietsdurchgrünung sowie den umweltrechtlichen Ausgleich.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sichern das angestrebte Siedlungsbild. Darüber hinaus werden Bauformen begünstigt, die den ökologischen und klimatischen Anforderungen an das Gebiet Rechnung tragen können. Es werden flache Dachformen mit maximalen Dachneigung von 10° bzw. 15° festgesetzt, wie im benachbarten Bebauungsplan „Im Blumenwinkel“, damit die Gebäude zusammen ein stimmiges Siedlungsbild erzeugen. Unterirdische Gebäude (-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen auf der eine Vegetationsfläche anzulegen ist. Für ein einheitliches Siedlungsbild sind gemäß der als Dachdeckungsmaterial für Nebenanlagen nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln zulässig.

11.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb sie bei einer maximalen Dachneigung von 15° im Gebiet nicht zulässig sind, außer technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf Pult- und Satteldächern nur parallel zur Dachfläche ohne Aufständigung zulässig. Dachaufbauten auf Flachdächern müssen von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die Wandhöhe überschreiten, um das Siedlungsbild nicht negativ zu beeinflussen.

11.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Durch die lange Zufahrt über den Privatweg ist das Parkierungsangebot sehr begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Es soll durch den Bebauungsplan Vorsorge getragen werden, dass die privaten KFZ auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden können. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die anderen Festsetzungen und die Grundstücksgröße umsetzbar ist. Gefangene Stellplätze sind Stellplätze, die nur über einen anderen Stellplatz angefahren werden können. Diese sind im Gebiet zulässig und auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze anrechenbar.

11.4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Durch die Vorschriften zur Gestaltung von Böschungen und Stützmauern soll in dem Gebiet mit relativ steilem Gelände die erforderliche Geländemodellierung im Zuge der Bebauung der

Grundstücke geregelt werden. Dies dient dem Ortsbild und der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. So beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freiflächengestaltung von mehr als 0,5 m sind mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung; dabei können auch andere Maßnahmen zur Geländemodellierung und zur Sicherung des Hangs umgesetzt werden.

11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich- gestalterischen Gründen Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind nur an der Erdgeschossfassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen zum Anschlagen von Plakaten und andere werbewirksame Einrichtungen sowie Automaten sind nicht zulässig.

11.6 Fassaden / Materialien

Für Nebenanlagen ist als Materialgebung nur Holz zulässig. Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

11.7 Einfriedungen

Für ein mit der Umgebungsbebauung und den örtlichen Gegebenheiten stimmiges Siedlungsbild dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.

11.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern.