

# STADT BAD LIEBENZELL

## Bebauungsplan „Barthstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 08.04.2022

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs	vom bis
Abwägung / Satzungsbeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Barthstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen den Bebauungsplan „Barthstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ..... maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom .....

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom .....
E	Begründung	in der Fassung vom .....

##### Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom .....
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom .....

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Barthstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Liebenzell,

.....  
Roberto Chiari  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bad Liebenzell,

.....  
Roberto Chiari  
Bürgermeister

## Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Gebäudehöhen (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (GH) wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Mit technischen Dachaufbauten** (z.B. Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, etc.) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In der **offene Bauweise o** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In der **abweichende Bauweise a1** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Innerhalb der Baufenster ist auch eine Grenzbebauung zulässig.

In der **abweichende Bauweise a2** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Innerhalb der Baufenster darf bis zu 1,75 m an die seitliche Grenze gebaut werden.

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Mit untergeordneten Bauteilen** bis 5,00 m Länge (z.B. Zugänge, Vorbauten, Erker, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

**Terrassen / Balkone** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude sowie innerhalb der überbaubaren Flächen für Terrassen / Balkone zulässig.

#### **4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)**

Innerhalb des Teilbereichs 2 hin zu dem benachbarten Teilbereich 1 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,125 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO zulässig.

#### **5 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

**Stellplätze, oberirdische Garagen bzw. Carports** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. **Tiefgaragen mit ihren Zufahrten** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Eine sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO** ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Hinterlieger, der Stadt und der Leitungsträger zu belasten.

#### **7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

##### **7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Ziffer 7.4). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

##### **7.2 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer bis einschließlich 10° sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Ansaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

##### **7.3 Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaute Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile sind mit mindestens 0,8 m Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

## 7.4 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

### Baumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Steileiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

### Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### Rankgewächse:

Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Vitis vinifera	Weinrebe

### Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Sedum/Kräuter	Deutscher Name
Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Centaurea scabiosa	Scarbiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare 'Weiße Tatra'	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum

Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Thymus montanus	Bergthymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschelveronica
Gräser	
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erdsegge
Carex montana	Bergsegge
Festuca amethystina	Amethystschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmrispe

Es gelten folgende Qualität und Größenbindungen für die Bäume und Sträucher:

Bäume: Hochstamm (Obstbäume auch Mittelstamm), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm (Obstbäume auch schon mit 8-10 cm Stammumfang), in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

#### **8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dächer mit einer Dachneigungen bis einschließlich 10° sind als Flachdächer anzusehen. Für untergeordnete Nebengebäude sind die gleichen Dachformen und -neigungen wie für das Hauptgebäude sowie Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

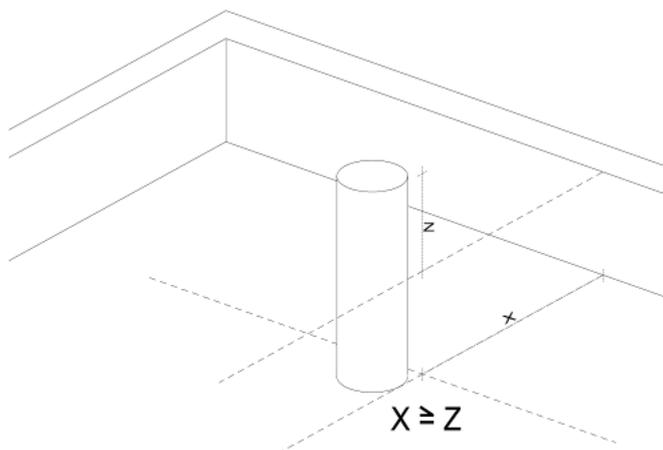


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

#### 2 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### 3 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks 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.

#### 4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

#### 5 Werbeanlagen und Automaten

**Werbeanlagen** sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an Grundstücks-Einfriedungen an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Selbst-leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

Das Anbringen von **Warenautomaten** in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

#### **6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche mit artenreichen Blühpflanzenbeständen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

#### **7 Einfriedungen**

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken sowie Zäune Mauern und Gabione zulässig. Zäune, Mauern und Gabione entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

#### **8 Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

#### **9 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

#### **10 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## Teil D - Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 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 Artenschutz

#### Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum Oktober bis Februar

Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

#### Gebäudeuntersuchung vor Abbruch

Für die Gebäude Barthstraße 25 und 27 ist vor Abbruch eine Untersuchung auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten und Fledermäuse erforderlich. Dies gilt auch für die Schuppen hinter dem Gebäude Nr. 25. Da zunächst keine Abbrüche geplant sind, wird eine Untersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich gehalten.

#### Ersatzmaßnahme Nisthilfen im Falle der Rodung oder Fällung des Apfelbaums auf Flurstück 196/11

Vor Fällung oder Rodung des Apfelbaums auf der Westseite des Gebäude Barthstraße 27 sind zeitlich vorgezogen ein Starenkasten und ein Nischenbrüterkasten (Doppellochkasten) in Bäumen im Plangebiet oder in der Umgebung fachgerecht anzubringen.

### 4 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Kurhausdamm 2-4, Bad Liebenzell eingesehen werden.

### 5 Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Allmendle/Höll. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

## 6 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen. Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung).

## 7 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

## 8 Dachdeckungen und Dachinstallationen

Bei der Verwendung von unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können für Dachdeckungen und Dachinstallationen ist das DWA A 102 Merkblatt und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

## Teil E - Begründung

### 1 Vorhaben / Planerfordernis

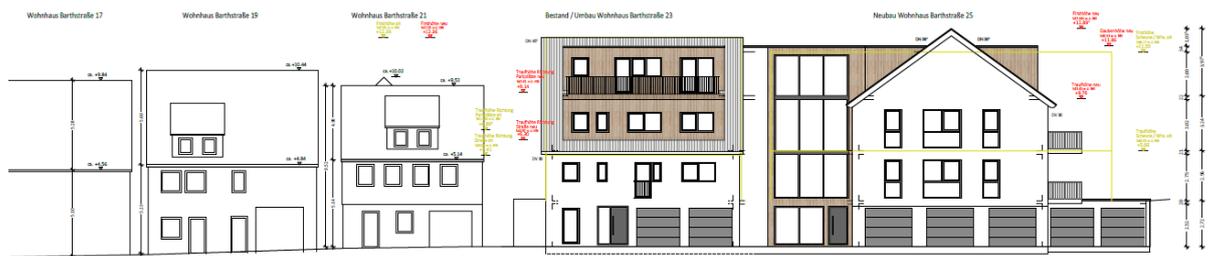
Im Umgebungsbereich der Barthstraße gibt es hauptsächlich mehrere ältere Gebäude, welche teilweise für den heutigen Anspruch an eine moderne adäquate Wohnnutzung nicht mehr geeignet sind. Durch die Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan soll erreicht werden, dass dieses Areal mit heutigen gängigen Ausnutzungszahlen und den Erfordernissen an moderne Wohnbauformen gerecht werden kann, um auch ältere Ortsbereiche den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Dabei soll Wert auch auf eine barrierefreie/-arme Bauweise gelegt werden.

Für das Plangebiet wurde bereits eine konkrete Planung vorgelegt, welche durch den Bebauungsplan gesichert werden soll.

Die Planung sieht den Abbruch des bestehenden Hauses der Barthstraße Nr. 25 inklusive aller Nebengebäude vor. Die beiden Grundstücke der Barthstraße Nr. 23 und 25 sollen vereinigt werden, sodass hier ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Dieses Gebäude gliedert sich in zwei Hauptbaukörper, welche durch einen gemeinsamen, zurückversetzten Erschließungskern miteinander verbunden sind. Der Hauptbaukörper der Barthstraße Nr. 23 wird in den bestehenden Rohbau integriert, sodass dieser Gebäudeteil im Zuge einer Modernisierung und Sanierung im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen nicht abgebrochen werden muss. Für das bestehende Wohnhaus mit Satteldach sieht die Konzeption eine Erweiterung der Wohnfläche mittels zweier ununterbrochener Gaubenreihen vor. Als gemeinsamer Erschließungskern dient ein zurückgesetzter Flachdachbau, der den giebelständigen Neubau mit dem traufständigen Bestand verbindet. Die geplanten Stellplätze sind hauptsächlich in Form integrierter Garagen im EG sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist als Flachdachgebäude in zweiter Reihe geplant und passt sich von der Höhenentwicklung an die Planung an. In diesem Bereich ist die Stellplatzunterbringung in einer Tiefgarage vorgesehen.



Abb.: Lageplan (Entwurfstand 22.03.2022)



**Abb.: Ansicht Barthstraße (Entwurfstand 20.12.2021)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Barthstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, das vorgesehene Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Umsetzung einer solchen Planung ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig, deshalb ist zur Umsetzung der entwickelten Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- 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.

## 3 **Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Barthstraße Mitte“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 68, 195/2, 195/6, 196/8, 196/9, 196/10, 196/11, 1830/15, 1830/30, 1830/18, 1830/19, 1830/25 vollständig und teilweise das Flurstück Nummer 205. Das Gelände des Plangebiets fällt von Süden nach Norden ab und ist umgeben von überwiegender Wohnbebauung.

## 4 **Regionalplan**

Die Stadt Bad Liebenzell befindet sich als Kleinzentrum in der Region Nordschwarzwald, in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, auf der Landesentwicklungsachse Pforzheim - Horb am Neckar. Der Regionalplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand.

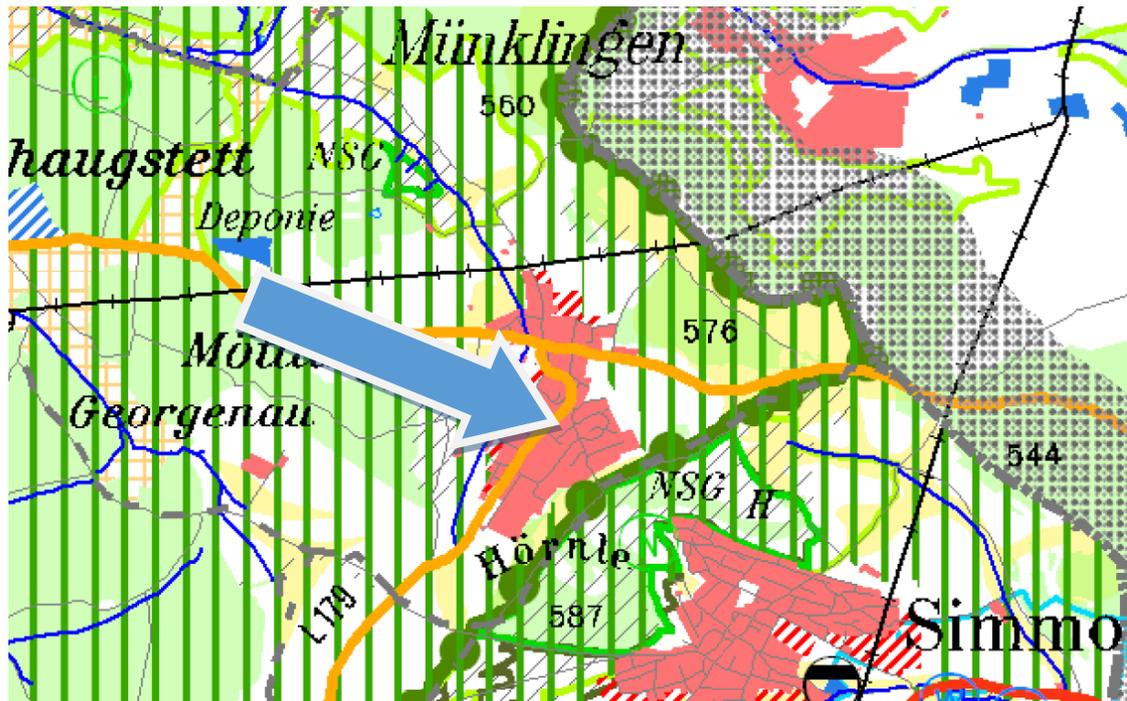


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan mit seinem allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb.: Auszug aus dem FNP VVG Bad Liebenzell-Unterreichenbach

## **6 Bestehendes Baurecht**

Für das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker“ und teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs, in welchem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

## **7 Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Potenzialabschätzung erfolgt (Werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, März 2021). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Es handelt sich um ein mäßig strukturreichen Bereich mit Ortsrandcharakter. Die Planung sieht weitere Bebauung für die südöstlichen Flächen vor. Da es sich hier um artenarmes Grünland ohne weitere Strukturen handelt, ist eine Bebauung aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei möglich.*

*Die Gebäude mit zumindest ursprünglich landwirtschaftlichem Hintergrund (Barthstr. 25 und 27) bieten Potenzial für Gebäudebrüter und Fledermäuse, hier ist der Artenschutz im Falle eines Abbruchs oder erheblicher baulicher Veränderung besonders zu beachten.*

*Für die Bestandsgebäude sind vor Abbruch teils Gebäudebegehungen erforderlich, außerdem sind Ersatzmaßnahmen im Falle der Rodung eines Apfelbaums erforderlich.*

## **8 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Barthstraße. Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die bestehenden Fußweganbindungen entlang der öffentlichen Straße bilden eine Verbindung zur Ortsmitte.

Über die Haltestelle „Dorfzentrum“ der Linie 880 in ca. 200 m Entfernung wird das Plangebiet durch den ÖPNV bedient.

Die Feuerwehr kann über die bestehende Straße zu den geplanten Neubauten zufahren.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der Gebäude, die direkt an die Barthstraße angrenzen, erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Für die rückwärtige Bebauung ist eine Erschließung von der Barthstraße aus vorgesehen. Diese soll südwestlich neben dem Neubau des Gebäudes Barthstraße Nr. 25 verlaufen.

## **10 Erfordernisse des Klimaschutzes**

Entsprechend des Bauvorhabens können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit nur geringfügiger Abweichung von der Ost-West-Orientierung ausgerichtet werden, die eine effiziente Nutzung von solarer Energie ermöglicht. Darüber hinaus ist die Versorgung der Anlage mit regenerativer Energie zugelassen. Die zu begrünenden Flach- oder flach geneigten Dächer können durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre luftreinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

## **11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial

zur Wohnnutzung bedeuten würden. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. und. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (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 Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 1,25 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei.

Wenn eine Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

### 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der offenen bzw. abweichende Bauweise wird eine flexible ermöglicht. Diese Bauweisen stellen eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher und ermöglichen das geplante Bauvorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten,

wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteilen begrenzt. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und zur Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens sind auf den Grundstücken Terrassen / Balkone auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen / Balkone zulässig.

#### **11.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a.**

##### **BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)**

Zur Ermöglichung der Sanierung und Modernisierung des bestehenden Wohnhauses Barthstraße Nr. 23 und zur Umsetzung von genügend Wohnraum soll im Teilbereich 2 hin zum benachbarten Teilbereich 1 die Abstandsflächen unterschritten werden dürfen, dies ist von beiden Grundstückseigentümern entsprechend dinglich zu sichern. Einer zusätzlichen dinglichen Sicherung der Unterschreitung der Abstandsflächen bedarf es nicht. Denn die abweichende Regelung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulicher Wille der Stadt.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß können durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **11.5 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen**

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. Tiefgaragen, Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sowie eine weitere sonstige Nebenanlage sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen auch in den Freiflächen zugelassen werden können.

#### **11.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das festgesetzte Geh- und Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und ist zugunsten der Anlieger, der Hinterlieger, der Stadt und der Leitungsträger mit einer Dienstbarkeit zu belasten.

#### **11.7 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

#### **11.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

### **12 Örtliche Bauvorschriften**

#### **12.1 Dachform und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ermöglichen das geplante Bauvorhaben. Zur einheitlichen Gestaltung sind für untergeordneten Nebenanlagen mit derselben Dachform auszuführen wie das Hauptdach oder als Flachdach.

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO2 neutralen Energienutzung gewünscht.

### **12.2 Fassaden**

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.

### **12.3 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung**

Im Plangebiet ergibt sich aufgrund der vorhandenen Hanglage ein Höhenunterschied auf den Grundstücken. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten und bei Bedarf abzutreten, dass sich für das Ortsbild und die angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung ergeben.

### **12.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot 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. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,25 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die geplanten Grundstücksgrößen und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren können sogenannte „gefangene“ Stellplätze angerechnet werden, sofern sie zu derselben Wohneinheit gehören.

### **12.5 Werbeanlagen und Automaten**

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 Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 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. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

### **12.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

### **12.7 Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird

und in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzinseln im Straßenraum eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Zudem sind insbesondere in Einmündungsbereichen Höhenbegrenzungen zur besseren Übersichtlichkeit erforderlich. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

#### 12.8 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

#### 12.9 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

#### 12.10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 13 Städtebauliche Zahlen

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.680 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 345 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaulandflächen</b>	<b>ca. 3.105 m<sup>2</sup></b>