

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Markgrafenbrücke“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 26.07.2022

ENTWURF

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 „Markgrafенbrücke“, 1. Änderung und den 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 „Markgrafенbrücke“, 1. Änderung und den 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

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse	in der Fassung vom April 2022
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters	in der Fassung vom 20.01.2022
Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG VORABZUG	in der Fassung von Juli 2022

§ 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 „Markgrafенbrücke“, 1. Änderung 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)

SO (Sondergebiet) „Großflächiger Einzelhandelsmarkt“ gem. § 11 (3) BauNVO

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt) mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m². Ein zusätzlicher untergeordneter Einzelhandels- oder Handwerksbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm, jedoch nicht als selbständiges Betriebsgebäude, und der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen sind zulässig.

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 Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die maximal zulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg) gemessen an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die **Wandhöhe** gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Sie ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die **maximal zulässige Wandhöhe** (WH) wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Sie 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 dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 2,00 m überschritten werden. Solaranlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um maximal 2,00 m überschreiten.

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

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In der **abweichende Bauweise a** ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge (z.B. Zugänge, Vorbauten, Erker, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

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

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 **Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

5.1 **Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Je angefangener 600 m² 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 5.4). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.2 **Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen**

Die Bepflanzung der Nagoldböschung ist als Untergehölzsaum entsprechend dem Bestand nach Süden fortzusetzen.

5.3 **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 Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

5.4 **Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung**

Baumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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	Jelängerjelieber
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	Blaugüne 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

6 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).

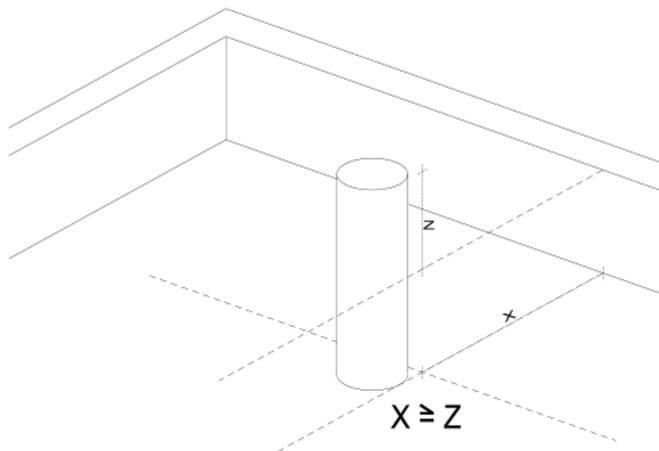


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung der privaten Baugrundstücke

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

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung der privaten Grundstücke 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.

3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind nur am Ort der Leistung unter Einhaltung folgender Festsetzungen zulässig:

- Die tatsächliche Wandhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden.
- Bandartige Werbeanlagen wie z.B. Schriften oder Tafeln sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Höhe von Auslegern und Symbolen (Firmenzeichen) auf der Fassade wird auf 1,5 m begrenzt. Werbeanlagen von mehr als 1,0 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen nicht mehr als 0,25 m vorstehen.
- Schaukästen und Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 1/3

der Gebäudefront einnehmen, wobei einzelne Kästen eine maximale Größe von 1,00 m breite und 1,5 m Höhe haben dürfen.

- Werbeanlagen können ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade nur zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind und die Werbeanlage eine Ansichtsfläche von 0,75 m² nicht übersteigt. Die maximal zulässige Höhe von sog. freistehenden Werbeanlagen wird auf 2,00 m begrenzt.
- Anschlagtafeln dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten. Höhe 2,70 m Breite 3,80 m (Außenmaß), Abstand vom Boden 0,60 m. Es darf maximal 1 Tafel je Aufstellungsort errichtet werden. Die Aufstellungsorte müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein.
- Werbeanlagen, die mehr als 0,15 m in den öffentlichen Straßenraum ausladen, sind unter Einhaltung eines Lichtraumprofils i.H.v. 2,50 m oberhalb der Fußgängerwege, anzubringen

Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie zu grellen oder fluoreszierenden Farben oder Beleuchtungen ist unzulässig.

Entlang der Fassade des Gebäudes zur Landschaft hin sind Werbeanlagen und Automaten generell unzulässig.

4 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.

5 Einfriedungen

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schmitthecken sowie Zäune Mauern und Gabione zulässig. Zäune, Mauern und Gabione entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 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.

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**

Vermeidungsmaßnahme V1: Schutz vorhabensbedingt nicht betroffener Gehölze

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Bad Liebenzell Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Schutzmaßnahme S1: Anbringung von Nisthilfen

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind an der Unterseite des Überbaus nordöstlich des Bestandsgebäudes zwei Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- Die Anbringung erfolgt unterhalb des Überbaus möglichst weit oben bzw. von der Wasseroberkante entfernt um eine Überspülung zu vermeiden
- Anbringen von 2 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Wasseramsel- und Bachstelzennistkasten Nr. 19

Monitoring

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden

bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche sollte eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

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 zu prüfen.

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 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).

6 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.

7 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 zu beachten.

8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in Bereich des fünfzigjährigen Hochwassers HQ50 (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich

untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Eine Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Ausnahmegenehmigung erteilt grundsätzlich die Gemeinde, die auch die Voraussetzungen überprüft. Die Gemeinde kontrolliert die mindestens erforderliche bauliche Hochwasservorsorge und den Ausgleich von Retentionsraumverlusten. Je nach örtlicher Situation können im Einzelfall Auflagen notwendig sein, beispielsweise zu den eingesetzten Baustoffen oder zur Mindesthöhe des Erdgeschosses.

Teil E - Begründung

1 Vorhaben / Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand der Stadt Bad Liebenzell befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Das Unternehmen beabsichtigt eine Erweiterung des Marktgebäudes inklusive einer Verkaufsflächenvergrößerung auf ca. 965 m² (Erweiterung um ca. 210 m²) (jeweils inkl. Backshop).

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll im westlichen und zum Teil im nördlichen Bereich des Marktes erfolgen. Dabei ist die Überbauung von mehreren Kundenstellplätzen vorgesehen. Insgesamt soll die Erweiterung der Verkaufsfläche vor allem der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht.

Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Markgrafenbrücke“, 1. Änderung 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 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist durchzuführen, weil in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) der Bau oder die Änderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht gem. Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von 800 qm) bis weniger als 5.000 qm als vorprüfungspflichtig definiert wird.

Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 2 im UVPG zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Erst wenn die Vorprüfung keine wesentliche Betroffenheit von Schutzgütern ergibt kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt werden.

Zur Klärung der Umweltverträglichkeit des geplanten Vorhabens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erstellt worden (Werkgruppe Gruen, Bad Liebenzell, Juli 2022). Das Gutachten **VORABZUG** kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzwiesen, 1. Änderung“.

Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000m²: Demzufolge ist auch keine Vorprüfung nach dem BauGB erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

3 **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.

4 **Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Markgrafenbrücke“, 1. Änderung ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 550/2 und 555/5 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nummer 555/2. Das Gelände des Plangebiets fällt von Westen nach Osten in Richtung Nagold ab und ist umgeben von überwiegend gewerblicher Bebauung und dem Freibad Bad Liebencells. Auf der Fläche befindet sich bereits ein bestehender Netto-Lebensmitteldiscounter inklusive entsprechender Nebenanlagen sowie Stellplätzen.

5 **Regionalplan**

Die Stadt Bad Liebenczell 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.

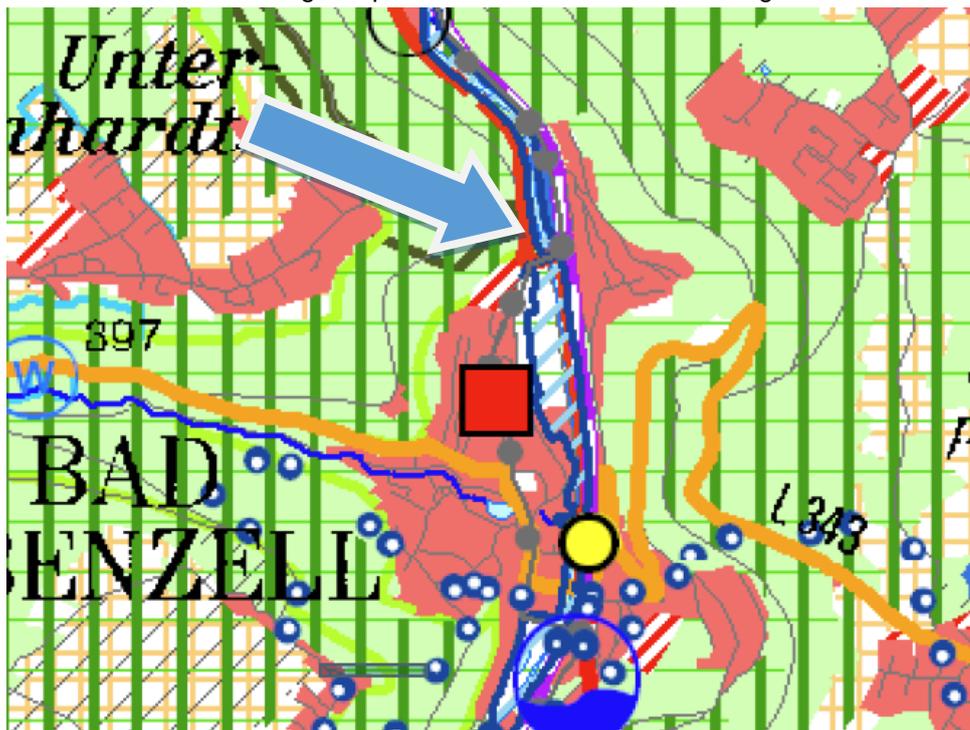


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

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



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

7 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplans „Markgrafenerbrücke“. Um die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarkts zu realisieren ist die Art der baulichen Nutzung, sowie die überbaubare Fläche an das Vorhaben anzupassen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans unabdingbar.

8 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse erfolgt (werkgruppe GRUEN, Stuttgart, April 2022) Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch- und baumfrei brütenden Vogelarten sowie an Gebäuden brütenden Vogelarten nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz (Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

9 Belange der Raumordnung / Einzelhandels-Analyse

Zur Klärung der raumordnerischen Belange ist eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters erstellt worden (GMA, Ludwigsburg, 2022). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Standortrahmenbedingungen Bad Liebenzell

- Makrostandort: Bad Liebenzell, rd. 9.670 Einwohner
- Kleinzentrum gemäß Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, damit kommt der Stadt Bad Liebenzell vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (=Nahversorgung) zu.
- Nahbereich: Unterreichenbach
- Einzelhandelsstrukturen: Schwerpunkt in der Kernstadt Bad Liebenzell v. a. im Bereich Wilhelmstraße / Kurhausdamm / Hugo-Mäulen-Straße mit kleinteiligem Einzelhandelsangebot. Nahversorgungsstandorte an der Pforzheimer Straße (Netto, Netto). Weiterhin tragen in den Stadtteilen z. T. Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Dorf-/Hofläden zur Versorgung der Bevölkerung bei (u. a. Dorfläden Rathfelder in Unterlengenhardt).

Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

- Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Stadt Bad Liebenzell sowie der Gemeinde Unterreichenbach (=Nahbereich).
- Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 12.110 Personen / Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 29,9 Mio. €

Umsatzerwartung

- Gesamtumsatzleistung bei 965 m² VK: ca. 4,0 – 4,1 Mio. €, davon ca. 3,5 – 3,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich

Umsatzumverteilungseffekte in %

- Bad Liebenzell: 2 %
- Unterreichenbach < 1 %
- Calw max. 1 – 2 %
- sonstige Standorte außerhalb des Einzugsgebietes max. 1 %

Konzentrationsgebot

Bad Liebenzell erfüllt als Kleinzentrum (vgl. Regionalplan Nordschwarzwald) zunächst nicht die Voraussetzung zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Mit Blick auf die derzeit deutlich unterdurchschnittliche Versorgungssituation (Stichworte: Verkaufsfächenausstattung und Zentralität im Lebensmittelbereich) stellt die Modernisierung bei gleichzeitig marktgerechter Erweiterung des Netto-Marktes eine wichtige Maßnahme zur Schaffung zeitgemäßer Versorgungsstrukturen in der Stadt Bad Liebenzell dar. Aufgrund des Fehlens eines leistungsfähigen Vollsortimenters übernimmt der Netto-Markt als sog. „Soft-Discounter“ bereits heute eine wesentliche Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Insofern kann im vorliegenden Fall der Tatbestand der „raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung“ Anwendung finden. Die raumordnerische Kernregelung wird erfüllt.

Integrationsgebot

Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Bad Liebenzell. Östlich des Marktes ist ein Wohngebiet situiert, für das der Lebensmitteldiscounter eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Aber auch aus dem Zentrum ist der Netto-Markt über einen Fußweg entlang der Nagold sowie einen Radweg ohne Probleme zu erreichen. Insgesamt kann der Betrieb einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bad Liebenzeller Bevölkerung leisten. Aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur in der Innenstadt sowie der Einschränkungen durch die Lage im Nagoldtal ist auf lange Sicht in der Kernstadt kein besser integrierter Standort möglich. Die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Marktes leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer Minimierung der Flächenversiegelung und einem verantwortungsvollen Umgang vorhandener Ressourcen.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes erstreckt sich in der Zone I auf die Stadt Bad Liebenzell. Zone II umfasst die nördlich angrenzende

Gemeinde Unterreichenbach, welche den regionalplanerisch festgelegten Nahbereich von Bad Liebenzell bildet. Ca. 81 % des erzielten Umsatzes des erweiterten Netto-Marktes stammt aus Bad Liebenzell selbst. Ca. 9 % fließen aus der Zone II (= Unterreichenbach) an den Standort zu. Lediglich ein kleiner Teil des Umsatzes von ca. 10 % wird mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich dabei v. a. um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen mit ca. 2 % in Bad Liebenzell max. 1 – 2 % in Calw bzw. noch geringeren Werten im weiteren Umland auf einem sehr geringen Niveau. An keinem der untersuchten Standorte ist infolge der Erweiterung des Netto-Marktes mit einem Marktaustritt oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen zu rechnen. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzumverteilung wird nicht erreicht. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten, sodass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Bad Liebenzell als auch im weiteren Umland zu erwarten sind.

10 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Pforzheimer Straße (L 463). Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die bestehenden Fußweganbindungen entlang der öffentlichen Straße bilden eine Verbindung zur Ortsmitte.

Über die Haltestelle „Brühl“ der Linie 880 in ca. 600 m Entfernung wird das Plangebiet durch den ÖPNV bedient.

11 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebäudes erfolgt über die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze.

12 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend des Beitritts der Stadt Bad Liebenzell in den Klimaschutzpakt Baden-Württemberg wurden im Rahmen des Bebauungsplans Aspekte des Klimaschutzes beachtet und berücksichtigt. Gemäß 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 Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung des bestehenden Marktes und zur Sicherung der Nahversorgung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO „großflächiger Einzelhandel“) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß den Festsetzungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster

und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Ein zusätzlicher untergeordneter Einzelhandels- oder Handwerksbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 50 qm, jedoch nicht als selbständiges Betriebsgebäude sind zulässig.

Der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen werden ebenfalls zugelassen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Bezugshöhen (BZH) und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (GH / WH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 sowie der entsprechend auf die Planung abgestimmte GFZ werden die allgemein zulässigen Obergrenzen definiert. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (sog. GRZ II) von 0,9 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die insbesondere für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Parkierungs- und Anlieferungsflächen innerhalb des Plangebiets unterzubringen und so flächensparend zu bauen. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Boden etc.) werden durch versickerungsaktive Beläge abgemildert. Diese wirken sich kleinklimatisch verbessernd aus und fördern die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Grundwasserbildung.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg) gemessen an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird der Bestand sowie die vorgesehene Erweiterung gesichert. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die Gebäudehöhe gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe (WH / GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Um für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes technisch notwendige Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Höhenbegrenzung zugelassen. Durch die Höhen- und Flächenbegrenzung wird die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung gesichert.

Die als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässigen Solaranlagen sollen als umweltfreundliche Energiequelle weitgehend und städtebaulich verträglich ermöglicht werden. Deshalb dürfen sie die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichenden Bauweise ist abweichend von der offenen Bauweise keine Längenbeschränkung festgesetzt, um die Einzelhandelsnutzung so flexibel wie möglich zu gestalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster orientiert sich an der geplanten Stellung der Gebäude im Sondergebiet und stellt einen ausreichenden Abstand des Hauptbaukörpers zur öffentlichen Verkehrsfläche sicher. Zu flexibleren Ausgestaltung dürfen durch untergeordnete Bauteile bis max. 1/3 der Gebäudelänge (z.B. Zugänge, Vorbauten, Erker, etc.) die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

13.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Müllstandorte, Überdachungen für Fahrradstellplätze und Einkaufswagenboxen) zur flexibleren Ausgestaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Versorgung der Baugebiete sind ausnahmsweise auch technische Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

13.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freilächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

13.6 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.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 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.

14.2 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion 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 2.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

14.3 Werbeanlagen und Automaten

Als Grundlage der Festsetzungen zu Werbeanlagen dient die „Gestaltungssatzung für Werbeanlagen im Stadtgebiet von Bad Liebenzell“ Stand 2019. Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen, sind die Werbeanlagen im Geltungsbereich in ihrer Anzahl und Höhe begrenzt. Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) aufgrund der

Nähe zu überörtlichen Straßen und zu Siedlungsbereichen und damit verbundener Störungseffekte nicht zugelassen.

14.4 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.

14.5 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 0,80 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.

15 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca. 4.875 m²
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 105 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.215 m ²
Nettobaulandflächen	ca. 3.555 m²