

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.09.2022



Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	am
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	am
Öffentliche Auslegung	vom bis
Frühzeitige Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs	vom bis
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am
Ortsübliche Bekanntmachung der 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 „Zainen-West Erweiterung“ 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 „Zainen-West Erweiterung“ 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
Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanz	in der Fassung vom
Geruchstechnische 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 „Zainen-West Erweiterung“ 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)

Sonstiges Sondergebiet 1 „Alpakaweide“ (SO1) gem. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet 2 „Israelpark“ (SO2) gem. § 11 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet 1 „Alpakaweide“ gilt:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für gewerbliche Tierhaltung sowie dazugehörige Nebenanlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen
- Anlagen, die zum Betreiben der Alpakaweide erforderlich sind z.B. Rezeption, Hofladen, Lager, Technik, ausgestaltete Wegeführung, gepflasterte Zugänge zu den Weiden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in untergeordnetem Maße

Im Sonstigen Sondergebiet 2 „Israelpark“ gilt:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen
- Anlagen, die zum Betreiben des Parks erforderlich sind oder das Freizeitangebot ergänzen, z.B. Rezeption, Lager, Kiosk, Technik, Spielplatz, ausgestaltete Wegeführung, Büro-/Gruppenräume
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausschließlich in Baufenster A)

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

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

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für das Sondergebiet 2 "Israelpark" im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist die Oberkante des bestehenden Geländes als Bezugshöhe anzusetzen.

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

Mit technischen Dachaufbauten (z.B. Erschließungskerne, Be-/Entlüftungsanlagen etc.) **so wie mit den erforderlichen Absturzsicherungen** dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,20 m überschritten werden. Im entsprechend gekennzeichneten Baufenster sind in untergeordnetem Maße punktuelle Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu 3,00 m zulässig.

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

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In der **abweichenden Bauweise a** können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Für das Sondergebiet 1 "Alpakaweide" gilt hierbei: Die Länge der Hausformen darf höchstens 25 m betragen.

Für das Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: Die Länge der Hausformen darf höchstens 35 m betragen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters A (nördlicher Plangebietsbereich des SO 2), dort darf die Länge der Hausformen höchstens 5,50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen beinhalten verschiedene Arten der allgemein zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Sondergebiet 2 "Israelpark" ausschließlich in Baufenster A zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen dürfen bauliche Anlagen, unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe, erdüberdeckt hergestellt werden.

- 4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. **Garagen** sowie **Carports** sind innerhalb des Baufensters in Sondergebiet 1 "Alpakaweide" zulässig, **Tiefgaragen** sind unzulässig. Für Sondergebiet 2 "Israelpark" gilt: **Garagen, Carports** sowie **Tiefgaragen** sind unzulässig.
Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, die zur Erschließung erforderlichen Wege sowie Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen für die Tierhaltung in Sondergebiet 1 "Alpakaweide" (fahrbare Ställe, Heuladewagen, Weidezelte) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen für Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze sind ausschließlich im Sondergebiet 2 "Israelpark" und auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fläche zulässig.
- 5 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)**
Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Wasserfläche sowie innerhalb der Baufenster ist die gestalterische Anlage von Wasserflächen ohne wasserwirtschaftliche Funktion zulässig. Die hierfür erforderlichen Zu-/Ablauflächen sind auch außerhalb der festgesetzten Wasserfläche sowie außerhalb der Baufenster in geringfügigem Maß zulässig.
- 6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Es sind Aufschüttungen/Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe/Tiefe von 2,50 m zulässig.
- 7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Wird im weiteren Verfahren ergänzt...

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 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. Davon ausgenommen sind (Stütz-)Mauern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

2 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** ist untersagt.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Abweichend hiervon ist bei der Gestaltung von einzelnen Elementen zur Verwirklichung des angestrebten pädagogischen Konzepts im Sondergebiet 2 "Israelpark" die Erstellung von Kies- und Schotterflächen bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 650qm zulässig. 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. Im Sondergebiet 1 sind die zur Erschließung der Weiden erforderlichen Wege (Weidegänge) bis zu einer Breite von 1m von der vorher genannten Bauvorschrift abweichend in einer Ausführung mit wasserundurchlässiger Oberfläche zulässig.

4 Einfriedungen

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken sowie Zäune (auch Wildzäune), Mauern und Gabionen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Oberkante des bestehenden Geländes zulässig. Im nördlichen Bereich des Sondergebiets 2 "Israelpark" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

5 Abfallbehälterstandplätze

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

6 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

Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind Gehölze vor einem Einschlag sorgfältig auf vorhandene Baumhöhlen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten solche vorhanden sein, muss Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Calw aufgenommen werden.

Wird ggfls. im weiteren Verfahren ergänzt.

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 der Weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die „Quellen im Lengenbachtal“. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Eine Beweidung ist nur in der Art und Weise zulässig, dass die Grasnarbe nicht zerstört wird. Sollte es dennoch zu einer offenen Gradnarbe kommen, sind die Bereiche unverzüglich wieder mit geeigneter Ansaat zu begrünen und in der Zwischenzeit von Beweidung frei zu halten. Auf die Lage innerhalb des Zustrombereichs des geplanten Heilquellenschutzgebietes von Bad Liebenzell wird hingewiesen.

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 (Mietenhöhe max. 2m bei humosem Bodenmaterial, kein Befahren mit Radfahrzeugen, Schutz vor Vernässung).

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 und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

8 Hinweise zum Umgang mit Mist, Gülle, Jauche, Sickersäften

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) im speziellen Anlage 7 „Anforderungen an Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen)“ ist zu beachten und anzuwenden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind bei Planung, Bau und Betrieb anzuwenden.

Das Regelwerk für wassergefährdende Stoffe DWA-A 792 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik dar.

Die Lagerung von Festmist hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) insbesondere Anlage 7 zu erfolgen und muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Lagerung auf nicht geeigneten Festmistplatten ist nicht zulässig.

9 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
Betula pendula	Birke
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

Kleine Bäume/Großsträucher H=3-8m

Elaeagnus angustifolia
Koelreuteria paniculata
Tamarix parviflora

Mittlere Bäume H=7-15m

Prunus avium "Plena"
Acer platanoides "Cleveland"
Pyrus communis "Beech Hill"
Paulownia tomentosa

Große Bäume H=15-25m

Quercus coccinea
Gleditsia triacanthos

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

Teil E - Begründung

1 Vorhaben / Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Maisenbach-Zainen befindet sich eine Fläche in größtenteils landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Fläche von ca. 1,8 ha soll nun einerseits als Alpaka-weide und andererseits als Israelpark (Parkanlage) entwickelt werden.

Zum Hintergrund des geplanten **Israelparks** kann folgendes ausgeführt werden:

Mit dem Bau des Israelparks soll der See Genezareth mit dem Großteil des Jordantales bis zum Toten Meer, einschließlich der Stadt Jericho und einem modellhaften Teil des über 800 m höher gelegenen Jerusalem realisiert werden. Durch dieses Vorhaben können Kinder und Jugendliche einen wesentlichen Teil der Geschichte Israels (von der Landnahme bis zur Zeit von Jesus, mit Taufe im Jordan und seinem Wirken rund um den See Genezareth) nacherleben und so zum einen die Geschichte des Volkes Israels und zum anderen die Grundlage des christlichen Abendlandes besser verstehen. Dieser erlebnispädagogische Ansatz ist eine Erweiterung des Programmes zur Antisemitismusprävention des ortsansässigen Vereins Zedakah e.V..

Folgende Aktionsflächen mit Höhenstaffelung von Süd nach Nord sind angedacht:

1. Ebene 0 Wüstenfläche ca. 650qm
2. Ebene 0-1 See Genezareth / Totes Meer - Wasserstand ca.50cm tief mit Taufbecken Jericho – Spielstation mit Hüpfkissen
3. Ebene 2 Hügel Jerusalem / Einbau unterirdisch im „Berg“ von Lagerräumen/Technik/ Toilettenräume für Besucher/ Hiskiatunnel (evtl. wasserführend) mit Teich Siloah
4. Ebene 2 Samaria ca.50qm
5. Ebene 3 Jerusalem Plateau ca. 170qm – „Bauprojekt“ Burgmauer als Spielstation zum Mitbauen (Nehemiageschichte) / Berg Karmel ca.40qm
6. Ebene 2 Nazareth ca.100qm
7. Ebene 3 Galiläa ca. 90qm
8. Ebene 4 Berg Hermon, ca.70qm. Der Berg Hermon bildet das höchste Plateau mit ca. 7,3m ü. Gelände bzw. EFH Zugang. Im Berg sind 2 Vollgeschosse für den kompletten Servicebereich sowie ein Büro für die Parkverwaltung und ein Gruppenraum für Besucher untergebracht. Die Räumlichkeiten sind nicht nach außen sichtbar gestaltet, sondern im Berg eingebaut. In Erscheinung treten 3 kleine Hütten welche für die Besucher sichtbar sind. Dadurch soll ein kleinmaßstäblicher und orientalischer Charakter erreicht werden. Der Hauptzugang liegt im EG Ebene 0 und führt die Besucher durch den Berg hindurch in den Park hinein. Der Berg Hermon soll barrierefrei mit Aufzug/Treppe in die verschiedenen Ebenen erschlossen werden. Im Norden schließt eine große Wiesenfläche (ca. 1.440qm) an den Park an, die als Aktionswiese genutzt werden soll. Das Niveau liegt auf ca. Ebene 1.

Folgende Nutzungen sind angedacht:

- verschiedene Ballspiele (wie z.B. Fußball, Volleyball, etc.)
- Pfadfinder-Zeltlager mit Lagerfeuer etc.
- Klassenfahrt/Familienabenteurerfreizeit mit mobilen Blockhütten (zur Übernachtung)
- Diverse Events

Entlang dem besteh. Zufahrtsweg sind ca. 20 Stellplätze mit wasserdurchlässigem Ökopflaster geplant. Der Weg soll verbreitert werden, damit die Planung von Senkrechtparkern möglich wird. Zudem sind 2 Wohnmobilstellplätze und 2 Behinderten Stellplätze geplant.

Neben den Wohnmobilstellplätzen befindet sich die Feuerwehrezufahrt, über welche auch die Zugänglichkeit zur Saugleitung des mit eingeplanten Löschwassertanks gewährleistet ist.

Entlang der Westgrenze zur Alpaka-weide ist ein Zaun (1,6m hoch) und ein befestigter Bewirtschaftungsweg ca. 3m breit (wasserdurchlässig z.B. Schotterrasen) geplant.

Die Wegeführung für Besucher ist barrierefrei geplant. Zusätzlich ist eine Fahrbahn/Weg für „Forscherfahrzeuge“ (Pedal-Gokarts) geplant, welche sich teilweise auf dem 3m breiten Bewirtschaftungsweg befindet.

Der im Folgenden abgebildete Plan gibt einen Übersicht über die verschiedenen Stationen des Parks:

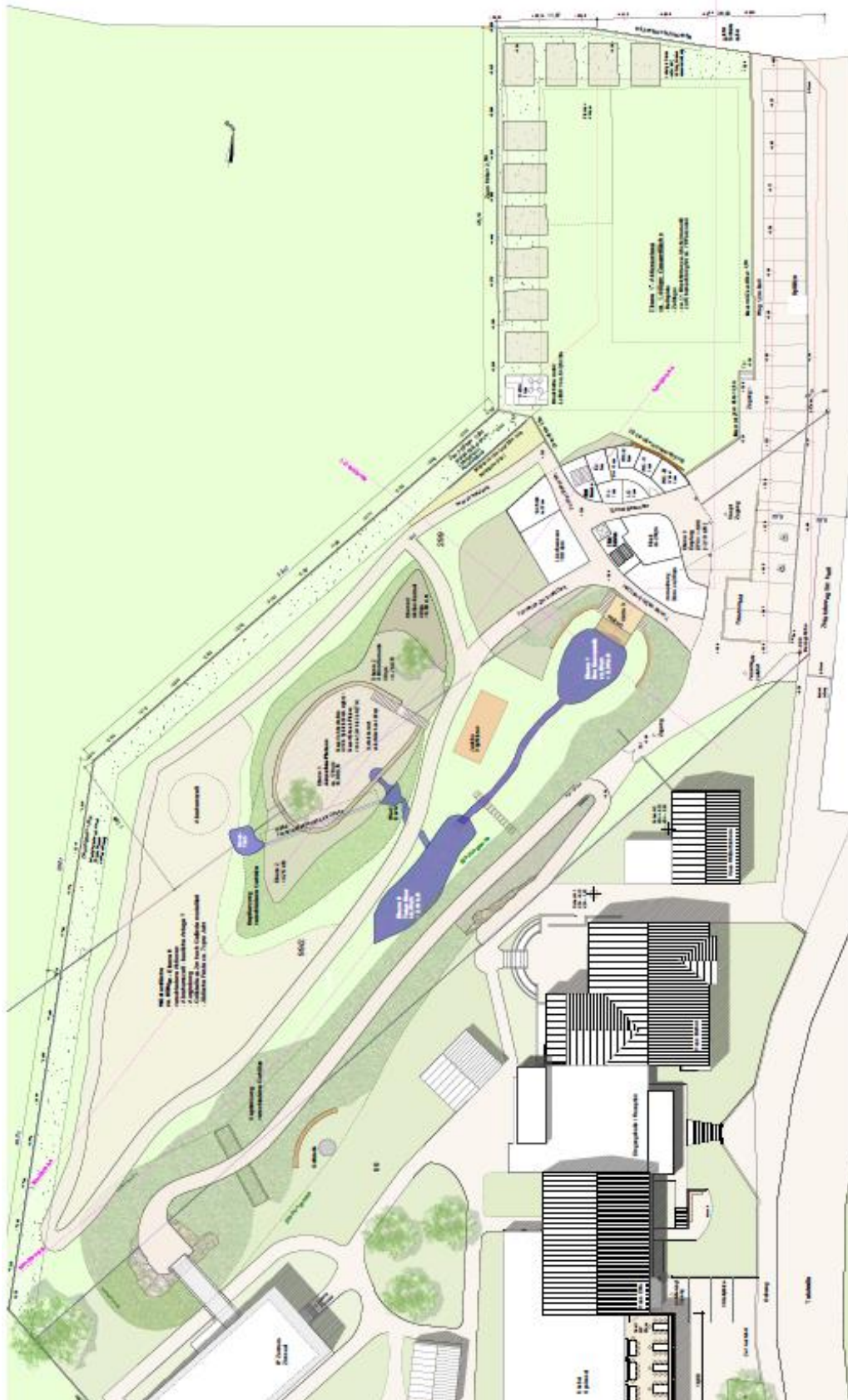
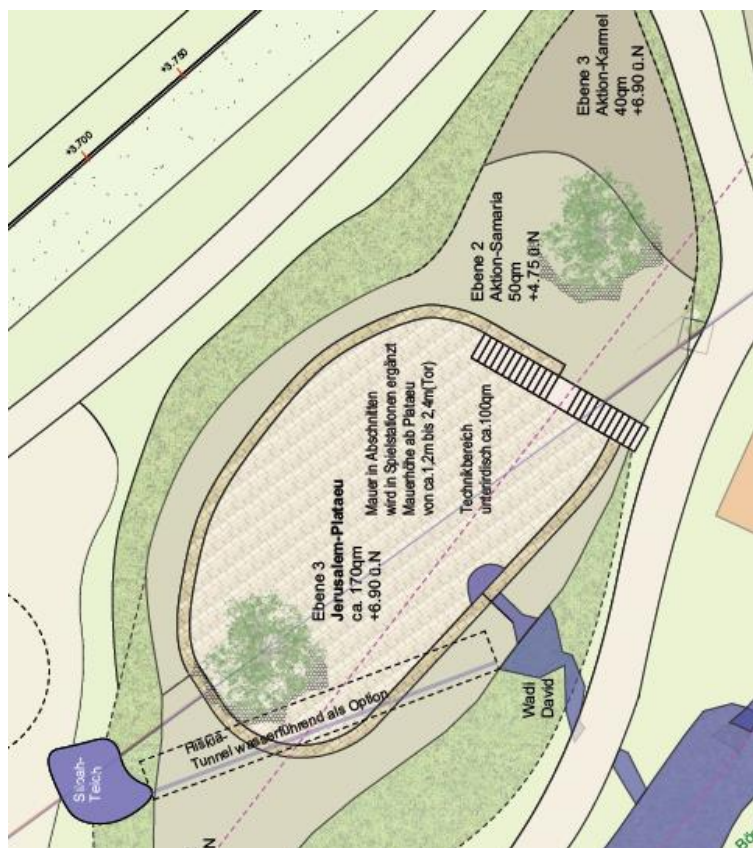


Abb.: Israelerlebnispark Übersichtsplan Stand August 2022

Aktionsfläche Hermon / Eingangsbereich:



Jerusalem-Plateau:



Für die geplante **Alpakaweide** liegt bereits ein Baugesuch vor, welches zum Einen eine Veränderung der Stallungen sowie zum Anderen die Errichtung eines Zaunes rund um das Gelände vorsieht, um an diesem Standort tiergestützte Therapien mit Alpakas anbieten zu können. Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die geplanten baulichen Anlagen sowie Nutzungen der Alpakaweide.

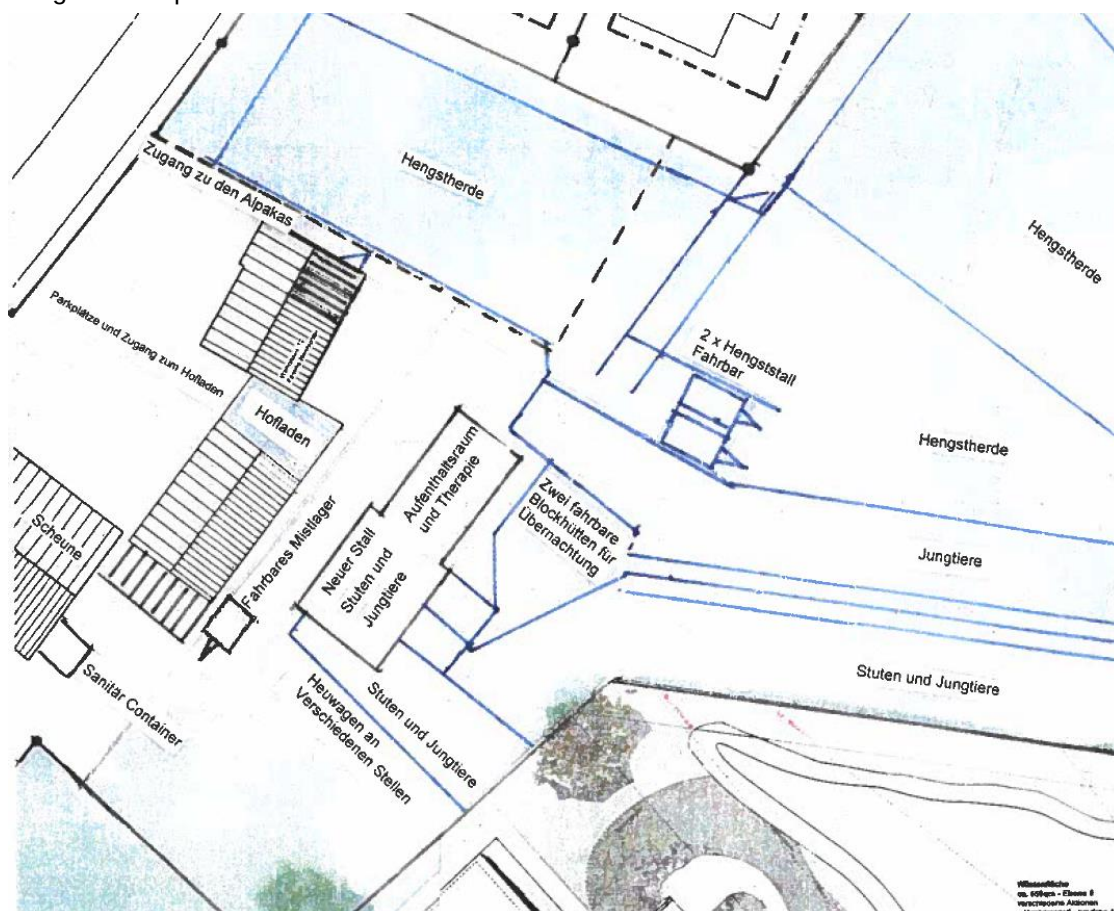


Abb.: Alpakahof Übersichtsplan Stand August 2022

Für das gesamte Plangebiet wurden demnach bereits konkrete Planungen vorgelegt, welche durch den Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, die vorgesehenen Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Umsetzung der vorliegenden Planungen ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig, deshalb ist zur Umsetzung der entwickelten Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.515 m². Darin enthalten ist das Flurstück Nr. 99/2 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 99 und 299.

Das Gelände des Plangebiets steigt nach Nordwesten hin an und wird derzeit als Ackerland genutzt. Eine Übersicht über die genaue topographische Situation ist der Begründung unter Punkt 9.2 zu entnehmen. Die nordwestliche Ecke des Flurstücks 299 wird momentan zur Brennholzlagerung sowie zum Abstellen von landwirtschaftlichen Anhängern genutzt.

3 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 sowie Mindestflur (Landwirtschaft) vor.



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Zu den Bereichen der Mindestflur (Landwirtschaft) wird im Regionalplan folgendes ausgeführt: *„In der Raumnutzungskarte werden Mindestfluren als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen; ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“*

Bei dem Ortsteil Zainen handelt es sich um ein Haufendorf aus dem 18. Jahrhundert, welches als Arbeitersiedlung entstanden ist.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach ist das Gebiet in zwei verschiedene Abschnitte gegliedert, die folgende Nutzungsarten festlegen: landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie gemischte Baufläche im Bestand mit einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirche.

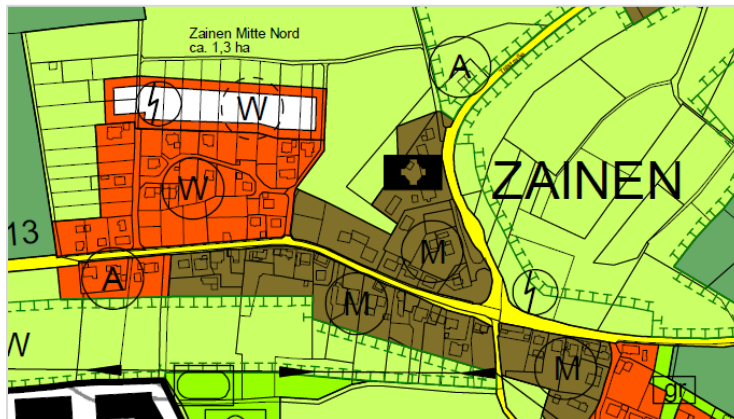


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 (Stand 2005)

Der vorliegende Bebauungsplan ist nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

5 Verfahrensart / Bestehendes Baurecht

Verfahrensart:

Da die Flächen zum größten Teil im Außenbereich liegen, ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

Bestehendes Baurecht:

Historie:

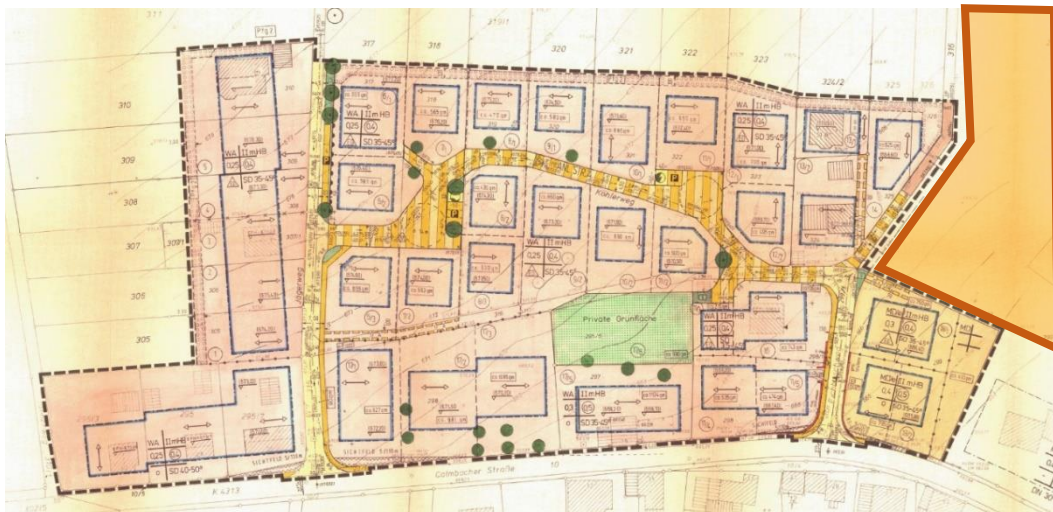


Abb.: Bebauungsplan Zainen-West (Plangebiet teilweise markiert), 1976

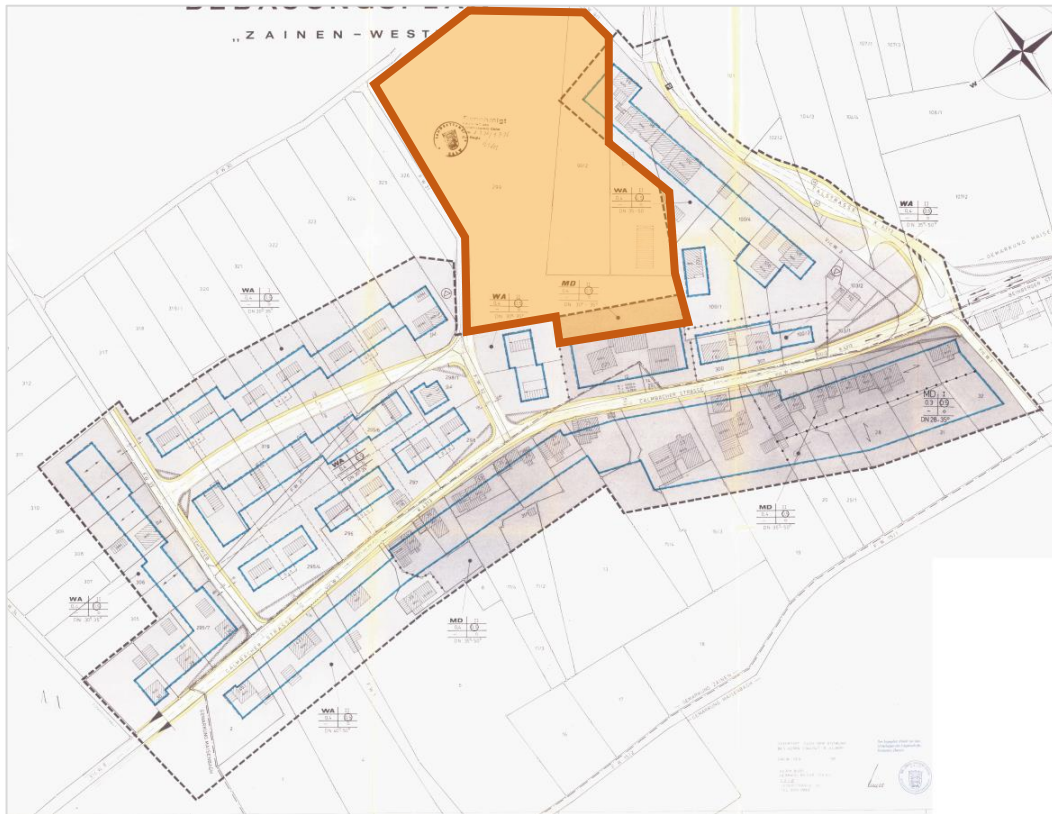


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Zainen-West 1. Änderung (Plangebiet teilweise markiert), 1994

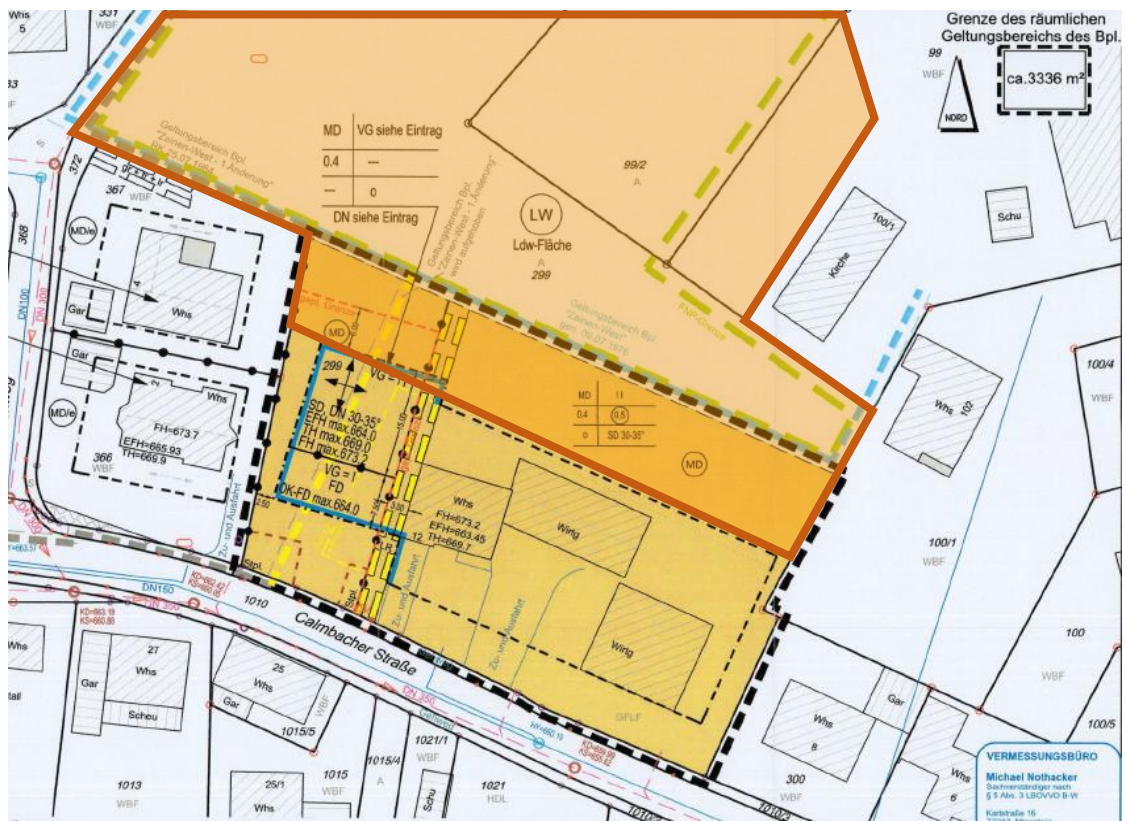


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Zainen-West 2. Änderung (Plangebiet teilweise markiert), 2019

Das Plangebiet befindet sich nur zu einem geringen Teil innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Zainen-West“ in seiner derzeit gültigen Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ ersetzt den bestehenden Bebauungsplan innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

6 Artenschutz

Für den Bereich des geplanten Israelparks ist eine Potenzialabschätzung erfolgt (werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, April 2020). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei ausführbar. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Geruch

Die geplante Alpaka-Haltung im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist geruchstechnisch zu untersuchen. Hierzu wurden bereits erste Ausbreitungsrechnungen vom Büro iMA (iMA Richter+Röckle GmbH, Gerlingen, Juli 2022) durchgeführt. In einem weiteren Schritt gilt es nun die Gesamtbelastung zu beurteilen. Das entsprechende Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt, darin gegebenenfalls enthaltene Maßnahmenvorschläge werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Zuwegungen über die jeweiligen Privatgelände.

9 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Gebäude, die direkt an die Bebauung an der Calmbacher Straße angrenzen, erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Für größere bauliche Anlagen im Bereich des Israelparks sind teilweise eigene Ver- und Entsorgungsanlagen geplant, die jedoch ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind.

Entwässerung Sondergebiet 2 "Israelpark":

- Das gesamte Oberflächenwasser, welches ggf. durch die neue Bebauung zusätzlich anfällt, soll über eine neue Entwässerungsrinne aufgefangen werden, welche am Fuß der neuen Stellplätze entlang des bestehenden „Betonweges“ verläuft und an die bestehende Entwässerungsleitung der Rinne im Betonweg angeschlossen wird
- Das restliche Regen- und ggf. zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, fließt über das neue „Jordantal“ zum tiefsten Punkt („Totes Meer“) wo ein entsprechender Überlauf dafür sorgt, dass das Wasser über den bestehenden Schacht 1 (zwischen Haus Bethel und Haus Bethlehem) in die Kanalisation eingeleitet wird.
- Die Entwässerung des Schutzwasser, soll an den bestehenden Schacht 2 (hinter Haus Bethlehem, Talstr. 96) angeschlossen und in die Kanalisation eingeleitet werden.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird aufgrund der beiden geplanten Hauptnutzungen (gewerbliche Tierhaltung sowie Begegnungs-/Erlebnispark) in zwei Sondergebiete eingeteilt. Die Aufteilung richtet sich nach den entsprechenden Besitzverhältnissen der Grundstücke.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1 eine Alpakaweide geplant. Deshalb wird ein Sondergebiet 1 "Alpakaweide" festgesetzt.

Entsprechend der gewünschten weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für gewerbliche Tierhaltung sowie dazugehörige Nebenanlagen (Dunglege, Stall, Weidezelt, Heuladewägen, Aufenthalts-, Therapie- und Begegnungsräume...)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Scheune genutzt als Räumlichkeit für Veranstaltungen, mgl. Kooperation mit Israelpark)
- Anlagen, die zum Betreiben der Alpakaweide erforderlich sind z.B. Rezeption, Hofladen, Lager, Technik, ausgestaltete Wegeführung, gepflasterte Zugänge zu den Weiden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in untergeordnetem Maße (geplant derzeit: zwei fahrbare Holzhütten als Übernachtungsmöglichkeit für max. 12 Personen)

Im östlichen Teil des Plangebietes ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1 ein sogenannter Israelpark geplant. Der Park kann als Erlebnis- bzw. Begegnungspark mit religiösem Hintergrund verstanden werden. Da das Nutzungskonzept des Betreibers viele verschiedene Aktionsflächen und interaktive Stationen geplant hat, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Begegnungsstätte, Spielflächen, Sanitäranlage, Gruppenräume für Besucher...)
- Anlagen, die zum Betreiben des Parks erforderlich sind oder das Freizeitangebot ergänzen, z.B. Rezeption, Lager, Kiosk, Technik, Spielplatz, Büroräume
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausschließlich in Baufenster A)

Beherbergungsmöglichkeiten sollen ausschließlich im nördlichen Teil des Sondergebiets 2 "Israelpark" geschaffen werden. Geplant ist derzeit das Aufstellen von maximal 11 mobilen Blockhütten als Übernachtungsmöglichkeit.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Bezugshöhen (BZH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das Sondergebiet 2 "Israelpark" festgesetzt. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" gilt die Oberkante des bestehenden Geländes als Bezugshöhe. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neugestaltung/-bebauung in die natürliche Umgebung bzw. passend zum 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 1,20 m überschritten werden. Das Gleiche gilt für die erforderlichen Absturzsicherungen, die für das Begehen der baulichen Anlagen notwendig sind. Im Bereich des Jerusalem-Plateaus ist an einigen wenigen Stellen die Errichtung von turmartigen Toren geplant, die sich auch in der Original-Stadtmauer wiederfinden, welche bis zu 3 m hoch sind. Dementsprechend sind in dem betroffenen Baufenster Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in untergeordnetem Maß bis zu 3 m zulässig.

Da das Gelände bereits jetzt schon topographisch bewegt ist, sind die für das Sondergebiet 2 "Israelpark" festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zu relativieren. Die geplanten baulichen Anlagen "verschmelzen" mit dem aktuell bewegten Gelände. Der folgende Schnitt zeigt dies etwas deutlicher:

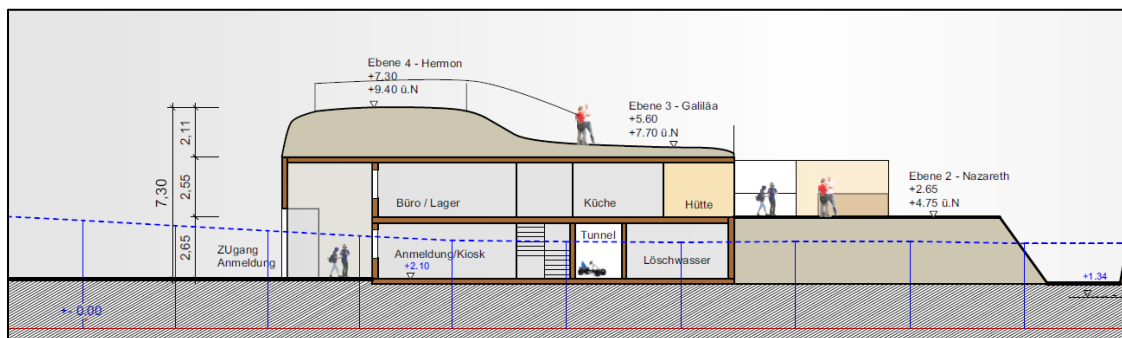


Abb.: Schnitt durch Hermon-Berg, Planungsstand August 2022

Die rote Linie stellt die 0,00 m Bezugshöhen-Linie dar. Die blau gestrichelte Linie zeigt den aktuellen Verlauf der Grundstücksgrenze im Westen des Sondergebiet 2 als Übergang zum Sondergebiet 1. Das Empfangsgebäude hat gemessen ab dem festgesetzten Bezugspunkt (0,00 m) eine Höhe von 9,40 m. Jedoch ist dieses Gebäude bereits auf einem ca. 2 m höher liegenden Grundstückspunkt verortet, sodass die Anlage eine sichtbare Höhe von 7,30 m aufweist. Für die Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet 2 ist demnach unbedingt die Tatsache zu beachten, dass sich die Baufenster im Bezug auf den gewählten Bezugspunkt bereits auf einem höher gelegenen Gelände befinden. Die nachfolgende Abbildung zeigt zur Verdeutlichung nochmals ausgewählte Höhenpunkte des Geländes.

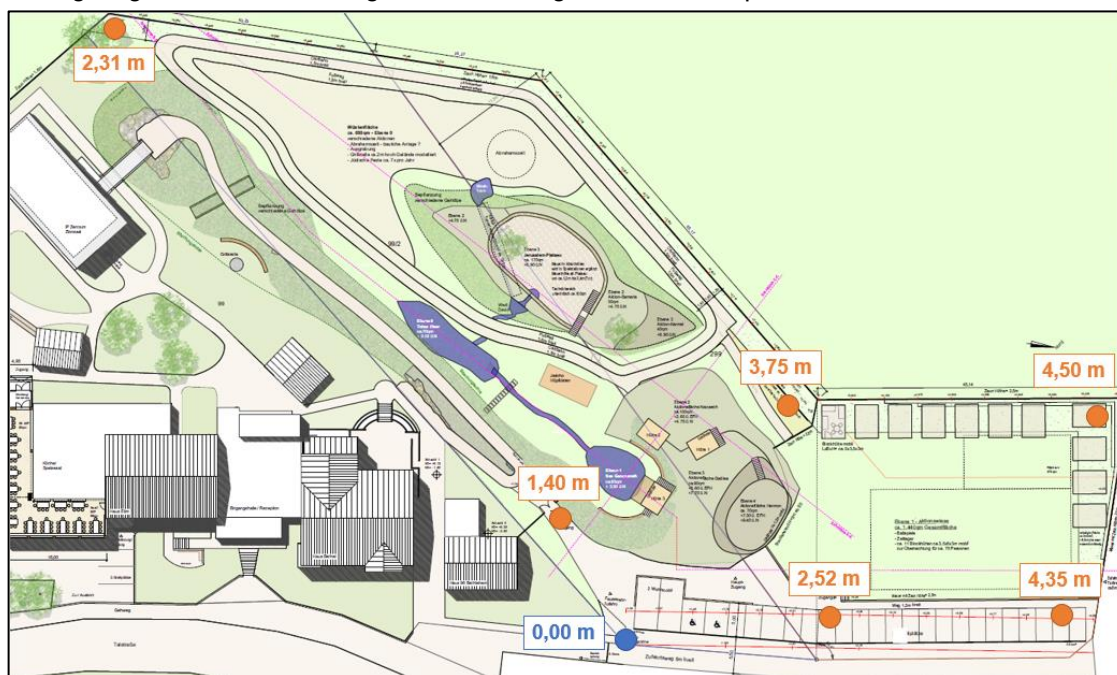


Abb.: Überlagerung Übersichtsplan Stand August 2022 mit aufgenommenen Geländehöhepunkten (blau=Bezugshöhe 0,00 m)

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichende Bauweise wird eine flexible Ausnutzung der festgesetzten Baufenster ermöglicht. Diese Bauweise stellt eine mit der umgebenden Landschaft sowie dem vorhandenen benachbarten Gebäudebestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher und ermöglicht das geplante Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Als bauliche Anlagen im Sinne dieser Festsetzungen gelten auch Aufschüttungen, die eine Höhe von 2,50 m überschreiten. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

10.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" sind Garagen und Carports innerhalb des Baufensters zulässig. Tiefgaragen sind darin weder geplant noch erwünscht und werden entsprechend als unzulässig ausgeschlossen. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" sind Tiefgaragen, Garagen und Carports unzulässig, da diese nicht für die Realisierung der geplanten Vorhaben benötigt werden. Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, die zur Erschließung erforderlichen Wege sowie Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" sind zur Versorgung der Tiere Nebenanlagen wie beispielsweise Heuladewagen notwendig. Diese Nebenanlagen sollen auf dem Gelände verteilt werden, weshalb sie auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" ist im Bereich der Wasserfläche ein in den Boden eingelassenes Hüpfkissen als Spielgelegenheit geplant. Dieses wird durch die Festsetzung hinsichtlich der Nebenanlagen für Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze ermöglicht.

10.5 Wasserflächen

Die Planung im Sondergebiet 2 "Israelpark" sieht die Anlage von künstlichen Wasserflächen vor (See Genezareth, Totes Meer, Siloah-Teich inkl. Zu-/Abflüsse). Um diese im Plangebiet zu verorten wird in der Planzeichnung eine Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb dieser sowie innerhalb der ausgewiesenen Baufenster ist die gestalterische Anlage von Wasserflächen ohne wasserwirtschaftliche Funktion zulässig. In geringfügigem Maße dürfen die notwendigen Zu-/Abflauflächen auch außerhalb der festgesetzten Wasserfläche sowie außerhalb der Baufenster realisiert werden.

10.6 Flächen für Aufschüttungen

Im Plangebiet sind gem. Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 Absatz 1 LBO selbständige Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 2,00 m Höhe/Tiefe zulässig. Zur Sicherung des Vorhabens werden davon abweichend Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 2,50 Höhe/Tiefe zugelassen. Im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" ist durch diese Festsetzung die Anlage von Erdhügeln für die Tiere möglich, die sie nutzen können um zu klettern und um sich generell zu beschäftigen. Im Sondergebiet 2 "Israelpark" sind an diversen angedachten Spiel- und Aktionsstationen Geländemodellierungen geplant, die die gem. LBO zulässigen 2,00 m Höhe bzw. Tiefe überschreiten, weshalb die getroffene Festsetzung für beide Sondergebiete gleichermaßen gilt.

10.7 Grünordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt...

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Im Plangebiet ergibt sich aufgrund der vorhandenen Hanglage ein Höhenunterschied auf den beiden Sondergebieten. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten und bei Bedarf abzutreten, dass sich für das Ortsbild und die angrenzenden Grundstücke sowie die angrenzende freie Landschaft keine Beeinträchtigungen ergeben. Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster dürfen Stützmauern bzw. Mauern zu Außenraumgestaltung eine Höhe von 1,00 m überschreiten, da sie im Zusammenhang mit baulichen Anlagen auch als Gestaltungselement fungieren und an dieser Stelle keine negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

11.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets 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.

11.3 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. Aus Gründen der Gewährleistung der Trittsicherheit für die Tiere sind, von der vorgenannten Bauvorschrift abweichend, Wege zur Erschließung der Weiden bis zu einer Breite von 1m mit wasserundurchlässiger Oberfläche zulässig.

11.4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen werden auf 1,60 m begrenzt, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes. Dies dient vor allem der im Sondergebiet 1 "Alpakaweide" angestrebten Tierhaltung. Die Tiere benötigen die angegebene Höhe der Einfriedung um auf der Weide zu verbleiben. Im nördlichen Bereich des Sondergebiet 2 "Israelpark" ist eine Aktionswiese geplant, auf der Ballspiele stattfinden können. Um dementsprechenden Anforderungen gerecht zu werden, kann eine Einfriedung in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 2,50 m errichtet werden.

11.5 Abfallbehälterstandplätze

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

11.6 Niederspannungsfreileitungen

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