

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Zainen-West“ 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.01.2023



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	am
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“ 3. Änderung 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“ 3. Änderung 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

Potentialabschätzung Artenschutz, werkgruppe gruen	in der Fassung von Januar 2023
--	--------------------------------

§ 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“ 3. 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)**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für betriebszugehörige Verwaltungen

Ausnahme: können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für öffentliche Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der Grundflächenzahl GRZ gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) bestimmt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. **Terrassen** sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit **Balkonen** darf die Baugrenze um bis zu 2,00m überschritten werden.

Es gilt die offene sowie die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Innerhalb dieses Baufensters ist auch eine Grenzbebauung zulässig.

In der offenen Bauweise (o) gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen in Anwendung des § 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1. In diesem Bereich ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung eine Tiefe der Abstandsfläche von 1,00m zulässig.

- 4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **Garagen** sowie **Carports** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, **Tiefgaragen** sind unzulässig.
Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, die zur Erschließung erforderlichen Wege sowie Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Dachaufbauten, Zwerchgiebel

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit Wohnnutzung sind Dachaufbauten und Zwerchgiebel zulässig entsprechend der Satzung der Stadt Bad Liebenzell über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln vom 12.04.1988. Gauben, die ausschließlich für Erschließungszwecke genutzt werden, sind für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans von den Bestimmungen der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln ausgenommen.

Dachdeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind interaktive Schaukästen/Wegweiser mit wechselnden digitalen Inhalten. Die Beleuchtung im Planungsgebiet ist möglichst insektenfreundlich auszugestalten (z.B. durch Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum wie beispielsweise Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder entsprechende LED-Lampen; Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper; Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C...).

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. 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.

4 Abgrabungen und Auffüllungen

Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,00m vom natürlichen Gelände sind zulässig. Die Geländeverhältnisse sind zu berücksichtigen.

5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenseitig bis zu 1,00m hohe Einfriedungen mit einem max. 0,30m hohen Sockel und Naturhecken oder Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,00m nicht überschreiten. Sofern es durch das Gelände bedingt ist, können

Stützmauern von mehr als 0,30m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Bepflanzung darf den Verkehr nicht behindern und die Verkehrssicherheit auf der Straße nicht beeinträchtigen.

6 Abfallbehälterstandplätze

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

7 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.

Bauzeitenregelung Gebäudeabbrüche

Gebäudeabbrüche sind bevorzugt im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Bei Gebäudeabbrüchen im Zeitraum März bis September ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Kontrolle auf mögliche Vogelbruten durchzuführen.

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. 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 Dachinstallationen

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

Teil E - Begründung

1 Vorhaben / Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Maisenbach-Zainen befindet sich zwischen einer momentan noch landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Talstraße das Gelände des Vereins Zedakah e.V.. Die bereits bestehenden Gebäude sollen wie folgt geändert werden:

Errichtung eines Servicegebäudes für das iP-Zentrum:

Am bestehenden Wohnhaus Nr. 102 ist ein Servicegebäude für das neu entstandene iP-Zentrum als eingeschossiger Anbau angedacht. Die Lage und die gebogene Grundrissform ermöglichen einen freien Blick auf das gesamte Gelände für die ankommenden Besucher, Schulklassen etc.. Das Gebäude ist für Mitarbeiter des iP-Zentrums mit Büro, Informationspunkt, Anmeldung, etc. geplant. Geplant ist derzeit eine Ausführung in Massivbauweise mit einer Weißtanne-Holzleistenbeplankung der Fassade sowie ein Flachdach mit entsprechender Abdichtung.

Erweiterung des bestehenden Speisesaal-Küchentraktes:

An an das bestehende Haus Elim schließt sich eine Küche inklusive Speisesaal an. Dieser soll erweitert werden. Die Kapazität des Raumes ist mittlerweile nicht mehr ausreichend. Aufgrund der pandemischen Lage in den letzten Jahren sind zudem technische Neuerungen im Bereich der Be- und Entlüftung geplant. Die Erweiterung des Speisesaals erfolgt als zweigeschossiger Anbau nach Süden und Osten Richtung Talstraße. Künftig sollen bis zu 150 Personen gleichzeitig verköstigt werden können. Ein zusätzlicher ebenerdiger Außenzugang an der Südwestecke wird eingeplant, der gleichzeitig den zweiten Rettungsweg darstellt. Im Untergeschoss werden zusätzliche Lagerräume, Garagenstellplätze sowie ein besser zugänglicher Liefereingang geschaffen. Geplant ist derzeit eine Ausführung in Massivbauweise mit Stahlbeton und weitgehend verglasten Außenwänden.

Wohnbebauung Feierabendhäuser:

Neben dem Wohnhaus Nr. 108 soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das geplante Wohnbauprojekt ist in 3 Einzelhäuser gegliedert. Es sollen dorftypische Bauernhäuser, zweigeschossig mit steilem Ziegeldach errichtet werden. Ein gemeinsamer, ebenerdiger Hofbereich dient zur Erschließung und für den ruhenden Verkehr, gleichzeitig auch als Begegnungsbereich für die Bewohner. Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug barrierefrei erschlossen. Je nach Wohnungsgröße sollen zwischen 18 bis 24 Wohnungen entstehen. Geplant ist derzeit eine Ausführung in Massivbauweise mit Stahlbeton, verputztem Mauerwerk und einem ziegelgedeckten Dach mit 45° Neigung.

Der aktuelle Planungsstand kann der untenstehenden Abbildung entnommen werden.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Zainen-West“ 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 Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

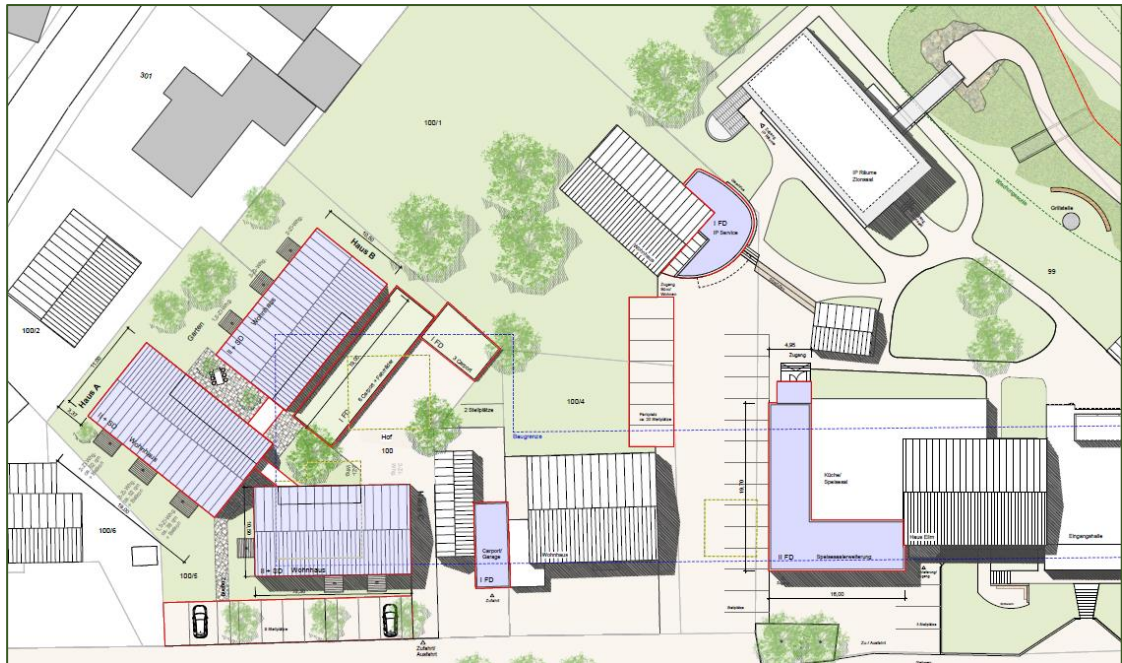


Abb.: Ausschnitt Planung Zedakah e.V., Planung durch Peter Eberhardt – freier Architekt, Stand März 2022: blau markiert = Neu-/Anbauten, rot umrandet = Stellplätze/Carports neu

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. 7.622 m². Darin enthalten ist teilweise das Flurstück Nr. 99 sowie in Gänze die Flurstücke 100, 100/1, 100/4 und 100/5.

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 vor.

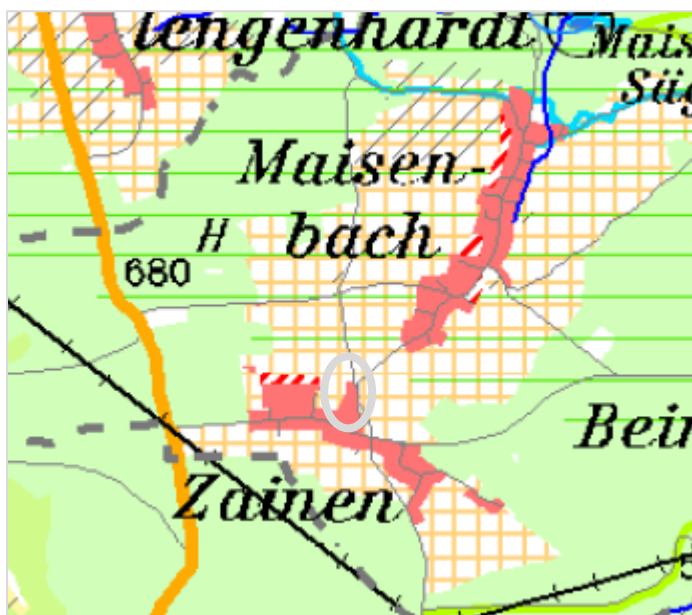


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach ist das Gebiet als gemischte Baufläche im Bestand mit einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirche gekennzeichnet.

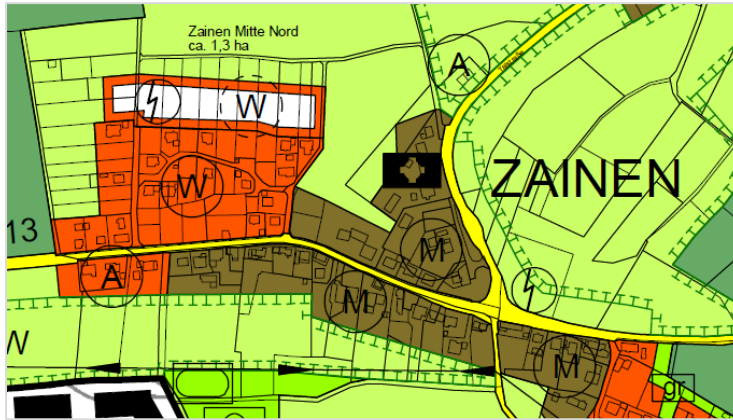


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 (Stand 2005)

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Verfahrensart / Bestehendes Baurecht

Verfahrensart:

Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB:

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann im vorliegenden Fall angewendet werden, weil:

- Es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB handelt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB bestehen,
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern nicht geplant sind und
- die Grundflächen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm überbaubare Flächen liegen.

Bestehendes Baurecht:

Historie:

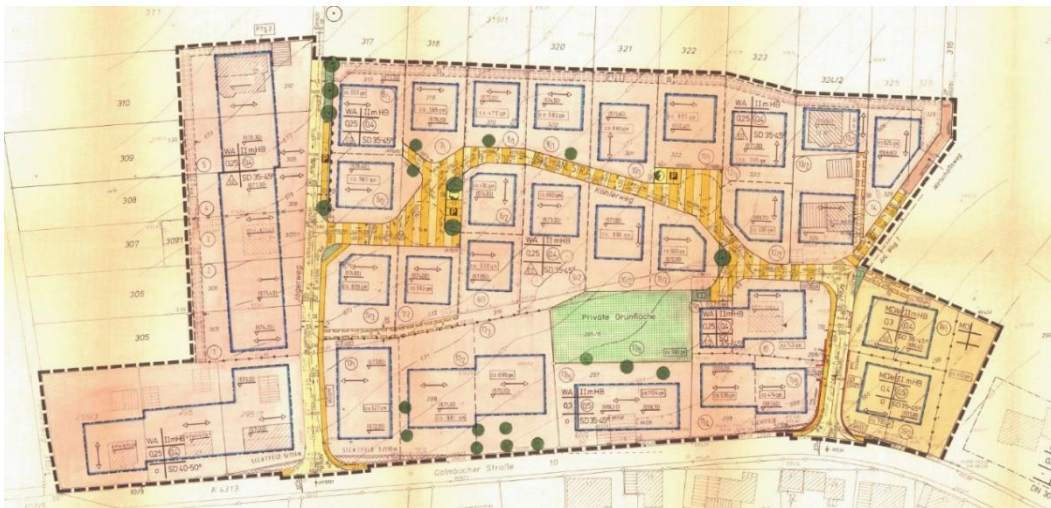


Abb.: Bebauungsplan Zainen-West (Plangebiet teilweise markiert), 1976 (Plangebiet nicht enthalten)

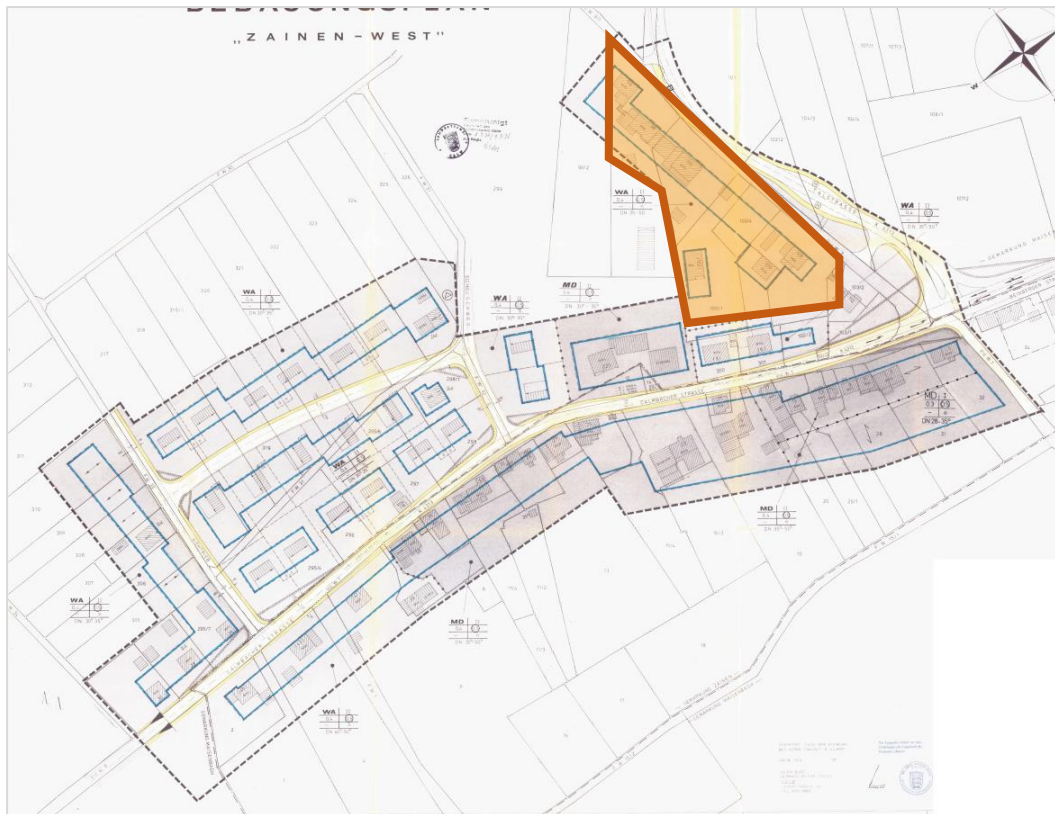


Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Zainen-West 1. Änderung (Plangebiet markiert), 1994



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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Zainen-West“ in seiner derzeit gültigen Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zainen-West“ 3. Änderung ersetzt den bestehenden Bebauungsplan innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

6 Artenschutz

Zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt (werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, Januar 2023). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *"Das Gelände ist bereits weitgehend bebaut, ein Teil der Bestandsgebäude soll aber durch Neubauten ersetzt werden. Als betroffene Artengruppen kommen Vögel und Fledermäuse in Betracht. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben weitgehend konfliktfrei."* Die in der Potenzialabschätzung vorgeschlagenen Maßnahmenvorschläge wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Zuwegungen des Geländes.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Viele der getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan "Zainen-West" inhaltsgleich übernommen. Auf nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurde in der vorliegenden 3. Änderung verzichtet; neue Festsetzungen aufgrund veränderter Rechtsprechungen oder aktueller technischer Anforderungen wurden ergänzt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5,6 BauNVO werden Anlagen für öffentliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Ebenso wenig ist der Bedarf für Anlagen mit öffentlichem Verwaltungscharakter gegeben, sodass auch diese Nutzung ausgeschlossen wird. Davon zu unterscheiden sind Verwaltungseinrichtungen, die für die Funktionalität der sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen notwendig sind (wie z.B. Service-Einheiten für Beherbergungsgewerbe). Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern. Aufgrund entsprechenden Nutzungsantragstellungen von Betreibern an die Gemeinde in anderen Gebieten werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig eingestuft. Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß der derzeitigen Nutzung).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Grundflächenzahl GRZ gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Richtwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden. Über die Höhenfestsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse) wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im größeren der beiden Baufenster wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen und sichert auch mögliche bauliche Entwicklungen im Gebäudebestand. Das bestehende "Haus Bethlehem" rückt mit seiner nordwestlichen Gebäudeecke auf ungefähr 1,10m Abstand an das benachbarte Flurstück 99/2 heran. Um dieser heutigen Bestandssituation gerecht zu werden, wird die Festsetzung getroffen, dass an dieser Stelle eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen möglich ist. Da sich auch das betroffene Nachbargrundstück derzeit im Besitz des Zedakah e.V. befindet ergeben sich hier keine nachbarschutzrechtlichen Konflikte. Bei etwaigen Änderungen der Grundstückseigentümerschaften sind gegebenenfalls vertragliche Regelungen erforderlich.

Im kleineren der beiden Baufenster wird aufgrund des grenznahen Standortes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht den geplanten Gebäudeanbau innerhalb der Baugrenzen mit der Option hierbei den bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstand zu unterschreiten. Da sich auch hier das betroffene Nachbargrundstück derzeit im Besitz des Zedakah e.V. befindet ergeben sich hier keine nachbarschutzrechtlichen Konflikte. Bei etwaigen Änderungen der Grundstückseigentümerschaften sind gegebenenfalls vertragliche Regelungen erforderlich. Die gewählten Bauweisen stellen eine mit der umgebenden Landschaft sowie dem vorhandenen benachbarten Gebäudebestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher und ermöglichen das geplante Vorhaben.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 10 qm zulässig. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,00m zulässig.

9.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

KFZ- Stellplätze sowie deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den gesetzlich geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind weder geplant noch erwünscht und werden entsprechend als unzulässig ausgeschlossen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Viele der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan "Zainen-West" inhaltsgleich übernommen. Auf nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurde in der vorliegenden 3. Änderung verzichtet; neue Festsetzungen aufgrund veränderter Rechtsprechungen oder aktueller technischer Anforderungen wurden ergänzt.

10.1 Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen richten sich nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Zainen-West" und beziehen dabei die aktuelle Planung mit ein. Geplant ist, wie unter Punkt 1 der vorliegenden Begründung beschrieben, zum Einen die Errichtung von drei neuen Wohnhäusern mit einem Satteldach (Neigung 45°) sowie zum Anderen mehrere Anbauten an bestehende Gebäude mit Flachdach. Für die Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebeln ist die allgemein gültige Satzung der Stadt Bad Liebenzell zu beachten. Für die geplanten Feierabendhäuser (siehe Punkt 1 der Begründung) ist die Erschließung des Dachgeschosses durch die Erweiterung des Erschließungskerns durch Laubengänge geplant. Um die Funktionalität dieser Erschließung zu gewährleisten, sind gemäß der vorliegenden Festsetzungen Gauben, die ausschließlich für Erschließungszwecke genutzt werden, allgemein zulässig und von den Festsetzungen der allgemein gültigen Satzung der Stadt Bad Liebenzell ausgenommen.

10.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets beeinflussen. Daher sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches unzulässig. Momentan ist ein interaktiver Schaukasten bzw. ein Touchscreen mit wechselnden digitalen Abbildungen geplant um den Besuchern und Bewohnern einen Überblick über zum Einen das Gelände als auch zum Anderen beispielsweise über bevorstehende Veranstaltungen zu verschaffen. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig, da weder gewünscht noch geplant.

10.3 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.

10.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes wurden gemäß der bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Zainen-West" übernommen und sichern das Einfügen der geplanten Neu- und Anbauten auf dem topographisch bewegten Gelände in die bestehende Umgebungsbebauung.

10.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden zugunsten des Siedlungsbildes auf 1,00 m begrenzt, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes. Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen dürfen Bepflanzungen als Einfriedungen den Verkehr weder behindern noch beeinträchtigen.

10.6 Abfallbehälterstandplätze

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

10.7 Niederspannungsfreileitungen

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