

STADT BAD LIEBENZELL

ORTSTEIL BEINBERG

Bebauungsplan „Beinberg Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.03.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gsa-karlsruhe.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss:

Billigung des Planentwurfs u.
Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Behörden

Entscheidung über die
Eingegangenen Stellungnahmen
Während der Offenlagefrist

Satzungsbeschluss

Anzeige Rechtsaufsichtsbehörde
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 20.03.2018 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt und kann von Dachaufbauten bis 2,00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit einer Traufhöhe von 5,00 m zu errichten. Abweichungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

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

Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

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

4.1 **Garagen / Carports**

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen / Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen mindestens 1.50 m; mit der Zufahrtsseite von Garagen / Carports mindestens 5,00 m Abstand zu halten.

4.2 Nebenanlagen

Je Baugrundstück kann –außer in der Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade (und ihrer gedachten Verlängerung)- ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Äußere Gestaltung der Nebengebäude / Gewächshäuser

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

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt bei Einzelhäusern 2 Wohneinheiten (WE). Bei Doppelhäusern ist maximal 1 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

In den 2.00 m breiten, beidseitig an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Zonen sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten zulässig.

7 Pflanzgebote / Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

7.1 Verkehrsgrünflächen / Flächen mit Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil als öffentliche „Verkehrsgrünfläche“ gekennzeichnete Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenansaat aus regionaler Herkunft einzusäen.

7.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und unbefestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum regionaler Herkunft aus nachfolgender Artenverwendungsliste zu pflanzen und zu dauerhaft erhalten.

Je 25 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Strauch regionaler Herkunft aus nachfolgender Artenverwendungsliste zu pflanzen und zu dauerhaft erhalten.

7.3 Fläche mit Pflanzbindung

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und abgängige Exemplare durch standortgerechte und gebietsheimische Gehölze aus nachfolgender Artenverwendungsliste zu ersetzen.

7.4 Artenverwendungsliste

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

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

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle ¹⁾	Alnus glutinosa
Hänge-Birke ¹⁾	Betula pendula
Hainbuche ¹⁾	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Faulbaum ¹⁾	Frangula alnus
Gemeine Stechpalme ¹⁾	Ilex aquifolium
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche ¹⁾	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche ¹⁾	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere ¹⁾	Sorbus aria
Vogelbeere ¹⁾	Sorbus aucuparia

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

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

Fettschrift: Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.
¹⁾ Bäume 2. Ordnung

Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 10 cm

Gräser:	Zittergras	Briza media	
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus	
	Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra	
	Blauschopfgras	Koeleria glauca	
	Dachtrespe	Bromus tectorum	
	Platthalmrispe	Poa compressa	
	Schafschwengel	Festuca ovina (pallens, glauca)	
	Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
		Echtes Labkraut	Galium verum
		Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle		Prunella vulgaris	
Grasnelke		Armeria maritima	
Kleines Habichtskraut		Hieracium pilosella	
Kleiner Wiesenknopf		Sanguisorba minor	
Orangerotes Habichtkraut		Hieracium auranthiacum	
Skabiosen-Flockenblume		Centaurea scabiosa	
Schafgarbe		Achillea millefolium	
Sedum:	Seifenkraut	Saponaria officinalis	
	Tagnolke	Silene nutans	
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare	
	Weißes Fetthenne	Sedum album	
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)	
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare	
	Mauerpfeffer	Sedum acre	

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 20.03.2018 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Dachdeckungen sind in matten gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Bei versetzten Pultdächern VPD darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° und gleicher Firstrichtung zulässig. Andere Dachformen und Dachneigungen sind dann zulässig, wenn dieselbe Firstrichtung, Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert wird.

Für Dachaufbauten und Garagen / Carports sind auch von den Festsetzungen abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Anbau von Garagen an das Hauptgebäude kann die Neigung des Hauptdachs für das Garagendach übernommen werden (Abschleppung). Die Flachdächer von Garagen (ausgenommen überdachte Pkw-Stellplätze Carports), sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern gemäß Artenverwendungsliste (Ziffer B 7.4) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind als Dachdeckungsmaterial nur Ziegel und Bondachsteine in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln und begrünte Dächer (s. Flachdächer von Garagen) zulässig.

Extensive Begrünung von Dachflächen der Garagen / Carports

Dächer von Garagen / Carports mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden.

Unterirdische Gebäude (-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten –ausgenommen technische Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung- sind auf geneigten Dächern erst ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt maximal die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Die Oberkante von Dachaufbauten muss, gemessen entlang der Dachfläche, mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche ohne Aufständigung zulässig.

Technische Dachaufbauten / Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Flachdächern müssen von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die Wandhöhe überschreiten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2 nichtgefangene Stellplätze nachzuweisen.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

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

6 Vorgärten

In der Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen / privaten Erschließungswegen und vorderer Gebädefassade (und ihrer gedachten Verlängerung) sind Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen im Freien nicht zulässig.

7 Werbeanlage

Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Erdgeschossfassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sowie Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind nicht zulässig.

8 Fassaden / Materialien

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist als Materialgebung nur Holz zulässig.

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

9 Einfriedungen

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

10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11 Regenwasser-Rückhaltung

Auf den Privatgrundstücken sind zur Rückhaltung des Oberflächenwassers Retentionszisternen zu errichten. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss richten sich nach der jeweiligen Grundstücksgröße:

- Grundstücke bis 400 m² Fläche: Retentionsvolumen 5 m³, Drosselabfluss 0,2 l/s.
- Grundstückstücke über 400 bis 550 m² Fläche: Retentionsvolumen 7 m³, Drosselabfluss 0,4 l/s.
- Grundstückstücke über 550 bis 730 m² Fläche: Retentionsvolumen 10 m³, Drosselabfluss 0,6 l/s.

Drosselablauf und Notüberlauf der Zisterne sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem Landratsamt Calw angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III, des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Calw vom 01.08.2012 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen im Kollbachtal. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist in der Stadtverwaltung erhältlich.

4 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen zu kompensieren.

Ein Abbruch von Gebäuden hat nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu erfolgen.

Gebäudeabbrüche während der Brutzeit nur nach vorheriger Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch eine sachkundige Person.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Im Bad Liebenzeller Ortsteil Beinberg kann die Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit durch Nachverdichtung im Innenbereich nicht befriedigt werden. Die meisten der wenigen vorhandenen Baulücken entziehen sich durch Privateigentum dem öffentlichen Zugriff. Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bad Liebenzell besteht aber in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in den einzelnen Ortsteilen. Die Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich ist die derzeit einzige Handhabe der Stadt, die Wohnfunktion in Beinberg entsprechend den städtischen Entwicklungszielen zu stärken.

Die Erfahrung mit anderen, in jüngerer Vergangenheit aufgestellten Bebauungsplänen in Bad Liebenzell hat gezeigt, dass die neu entstanden Bauplätze sehr schnell verkauft und bebaut werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein akuter Bedarf an Bauland gedeckt; für über die Hälfte der Fläche gibt es bereits eine konkrete Nachfrage durch Bauwillige aus dem Ort. Deshalb hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Beinberg Nord“ beschlossen. Es soll Baurecht für 4 Wohnhäuser mit Nebenanlagen und die notwendige Erschließung geschaffen werden. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Beinberg Nord“ notwendig. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

2 Verfahren

Das Netto-Bauland im Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.532 m². Die Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entwickelt werden. Somit ist von einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.413 m² auszugehen, die von Baugrenzen weiter beschränkt werden kann. Gemäß § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden, weil der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gegeben ist und die geplante Grundfläche deutlich unter dem Grenzwert von 10.000 m² liegt. Außerdem sind die Voraussetzungen gegeben, dass

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB bestehen und
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind.

Der Bebauungspläne unterliegt damit keiner förmlichen Umweltprüfung und der durch die Planung verursachte umweltrechtliche Eingriff gilt als ausgeglichen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beinberg Nord“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 114/7 und 114/8 (öffentliche Erschließungsflächen) sowie 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 130/1 und Teilbereiche von 124,. Die Überplanung der in privatem Grundbesitz verbleibenden Flächen erfolgt mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die bisher überwiegend als Acker und Grünland genutzten Flächen im Geltungsbereich fallen von Norden nach Süden ab. Im mittleren Bereich ist das Plangebiet von Gehölzbewuchs geprägt.

3 Bestehendes Baurecht/ Regionalplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die noch unbebauten Grundstücke sind dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Regionalplan sieht im betreffenden Bereich geplante Siedlung vor und steht einer Entwicklung der Fläche als Bauland nicht entgegen.

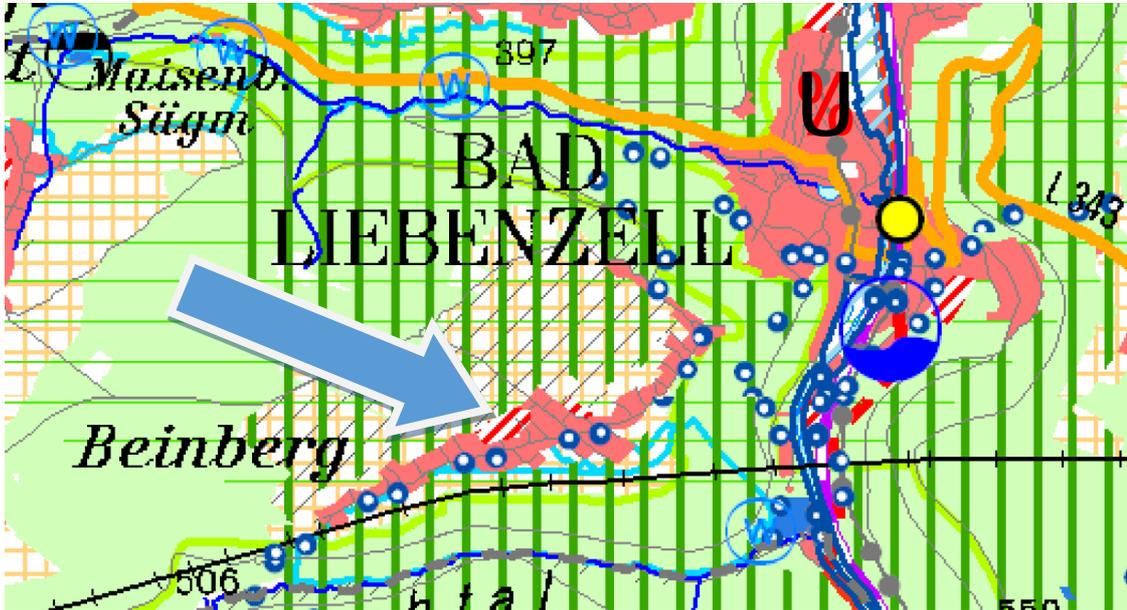
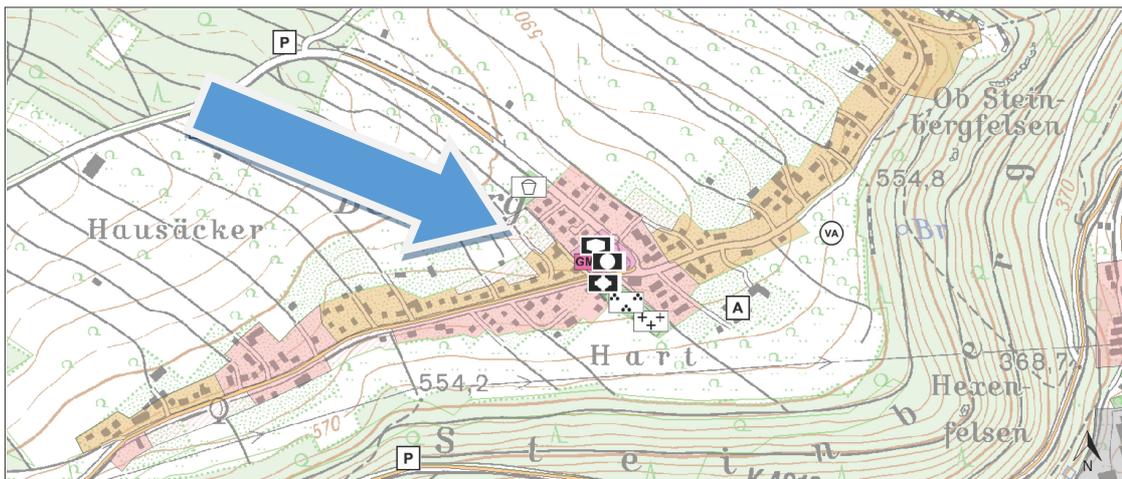


Abb.1: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich ebenfalls als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und ist somit aus dem FNP entwickelt.



Kartentitel:



Hinweise und Anmerkungen:

Maßstab: 1:7500 Datum: 16.06.2017
 Copyright Fachinhalte: © Geoportal Raumordnung BW, Copyright Geobasisdaten: © LGL BW, LVG BY, LVermGeo RLP, HVBG HE, Geobasis-DE/BKG
 Dieser Kartenausdruck basiert auf einer sorgfältigen Zusammenstellung raumordnerischer Festlegungen. Er stellt keine amtliche und/oder rechtsverbindliche Auskunft dar. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die genehmigten Originalkarten. Zu berücksichtigen sind die originalen Maßstäbe der wiedergegebenen raumordnerischen Festlegungen:
 • Automatisiertes Raumordnungskataster (AROK): M 1:25.000
 • Landes-/Regionalplanung (PlanAtlas) in den Verzeichnissen 'Raumstruktur' und 'Freiraumstruktur LEP': M 1:200.000, Maßstab der Festlegungen der Regionalplanung (PlanAtlas) entsprechend Landesplanungsgesetz 2003 ist i.d.R. M 1:50.000, einzelne Regionalpläne/Teilregionalpläne können davon abweichen. Der verbindliche Maßstab ist den Originalkarten oder den Metadaten zu entnehmen.
 Für die Inhalte eingebundener Kartendienste Dritter übernehmen die Betreiber keine Verantwortung. Irrtümer und alle Rechte vorbehalten.
 Hinweis: Bei fehlerhaftem oder unvollständigem Ausdruck in den Druckeinstellungen des Acrobat Reader unter 'Erweitern' die Option 'Als Bild drucken' aktivieren.

Abb.2: Auszug aus dem FNP VVG Bad Liebenzell-Unterreichenbach

4 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

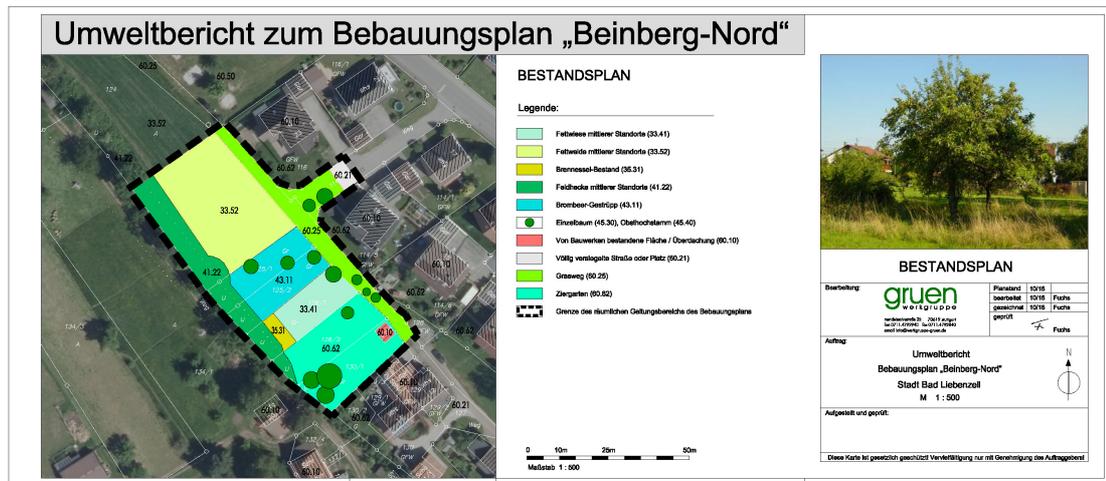


Abb.3: Bestandsplan Biotoptypen, Quelle: werkgruppe gruen, 2017)

Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen

Der Verlust durch Versiegelung und Überprägung durch das Allgemeine Wohngebiet „Beinberg Nord“ betrifft folgende Biotoptypen: Fettwiese mittlerer Standorte (33.41), Fettweide mittlerer Standorte (33.52), Brennnessel-Bestand (35.31), Feldhecke mittlerer Standorte (41.22), Brombeer-Gestrüpp (43.11), Einzelbäume (45.30), Obsthochstamm (45.40), Grasweg (60.25) und Ziergarten (60.62).

Durch Vermeidungsmaßnahmen (teilweiser Erhalt einer Feldhecke – Steinriegel und von Einzelbäumen), Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet (Festsetzung für Pflanzgebote zur Begrünung der privaten Grundstücke sowie extensive Flachdachbegrünung der Garagendächer) kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen minimiert werden.

Landschaftsbild / Erholung

Der Landschaftsraum ist geprägt durch die historische Landnutzungsform (Hufe) mit den charakteristischen Landschaftselementen (Steinriegel). Er besitzt dadurch eine hohe Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit.

Die Bebauung wird in Art und Maß der Umgebung angepasst. Durch Vermeidungsmaßnahmen (teilweiser Erhalt von Einzelbäumen und Freiflächen), Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet (Festsetzung für Pflanzgebote zur Begrünung der privaten Grundstücke sowie Flachdachbegrünung der Garagendächer) kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung minimiert werden.

Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus schuttreichen Fließerden. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Heft Bodenschutz 23 "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW, 2010) liegt bei 1,83. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch.

Die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gehen teilweise oder vollständig verloren. Der Eingriff wird insbesondere durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß durch die Anlage von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigem Belag sowie durch den Bau von Zisternen zur Aufnahme von Dachwasser minimiert.

Wasser

Im Plangebiet sind, abgesehen von dem der Straßenentwässerung dienenden Entwässerungsgraben, keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 235.214 "WSG VORDERE STEINBERGQUELLE Bad Liebenzell", RVO vom 01.08.2012 sowie in der hydrogeologischen Einheit "Oberer Buntsandstein (Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter)". Entlang der Höhen- / Bergstraße verläuft die Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Liebenzell (Quellen im Nagoldtal).

Klima und Luft

Die Vegetationsbestände (Steinriegel, Wiesen, Weiden, Hausgärten) haben eine mittlere Bedeutung für das Kleinklima.

Die Nutzung von Solarenergie zur Stromgewinnung und Warmwasserbereitung wird empfohlen.

Durch den Erhalt bzw. die Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie aufgrund der geringen Gebietsgröße sind keine erheblichen nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima erwarten. Die Neuschaffung von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Flachdachbegrünung der Garagen ist ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas.

Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch eine maßvolle, der Umgebung angepasste Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsplatzqualität in der Umgebung zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Nachbargrundstücke durch Lärm und Staub ist lediglich während der Bauzeit zu erwarten. Minimierungsmaßnahmen durch Schutzzäune während der Bauzeit sollen getroffen werden. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

5 Artenschutz

Das Büro werkgruppe gruen wurde mit der Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Die Übersichtsbegehung wurde am 15.03.2017 durchgeführt. Die Potenzialabschätzung Artenschutz kam zusammenfassend zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für streng geschützte Arten nicht zu erwarten sind. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich

Die Erhebung der im Gebiet vorkommenden Arten, ggf. ihre Betroffenheit durch die Planung und die zur Verhinderung eines Verbotstatbestands gemäß § 44 BNatSchG zu ergreifenden Maßnahmen sind Bestandteil des Textteiles und der Begründung des Bebauungsplanes.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die an die bestehende Maisenbacher Straße anschließt. Für die Erschließung werden Teilflächen des Feldwegs auf Flst.-Nr. 114/8 beansprucht. Durch die Fortführung der Stichstraße und den Abzweig durch den Ausbau einer Teilfläche des Feldwegs ist die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung gesichert.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze. Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Hierbei wird das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt erfasst und in Zisternen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten. Der Überlauf wird über ein bestehendes Regenwasserkanal-system in Richtung Nagold abgeleitet.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit ca. 45° Abweichung von der Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, was mit den heutigen technischen Möglichkeiten immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht. Die zulässigen Gebäude- und Dachformen begünstigen kompakte Bauformen mit guten A / V – Verhältnissen (Das A / V – Verhältnis eines Gebäudes ist das Verhältnis seiner Außenfläche A (Fassaden, Dach, etc.) zu seinem Volumen V).

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig, weil deren Funktion in der Realität oft über die unmittelbare Versorgung des Gebietes hinausgeht. Besonders angesichts der geringen Plangebietsgröße ist bei Schank- und Speisewirtschaften davon auszugehen, dass diese nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sondern einen Kundenstrom von außerhalb des Gebiets generieren werden. Die geplanten Grundstücksgrößen und die Topographie lassen aber kaum die Unterbringung der relativ großen Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken zu, die nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze für die zusätzliche Nutzung der Gebäude als Gastwirtschaft nachzuweisen wären (1 Stellplatz je 6 bis 12 qm Gastraum). Selbst wenn theoretisch nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig wären, die mit dem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, wird aus den o.a. Gründen eine erhebliche Gefährdung der Wohnruhe und eine übermäßige Inanspruchnahme der dafür nicht ausgelegten Verkehrsflächen erwartet, insbesondere durch parkende Autos. Deshalb sind die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften hier unzulässig.

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die GRZ, die Bezugshöhen BZH für jedes geplante Baugrundstück und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) 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 Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Die BZH orientiert sich ungefähr am höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Baufensters. Über die Höhenfestsetzungen (TH/FH) wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Einbettung des neuen Siedlungsrandes ins Landschaftsbild gesichert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von 5,00 m zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte nur eine zweite Doppelhaushälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung eines Doppelhauses aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzsanbau beider Doppelhaushälften gesichert ist.

9.4 Garagen / Carports / Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen / Carports ist aus Gründen der Erschließung, des Siedlungsbildes und der Verkehrssicherheit zu öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwegen mindestens 1.50 m; mit der Zufahrtsseite von Garagen / Carports mindestens 5,00 m Abstand zu halten.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Gewächshäusern ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen der Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen / Privatwegen und vorderer Gebäudefassade (und ihrer gedachten Verlängerung). Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern sichern die städtebauliche Ordnung.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Baugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und auf max. 1 WE je Doppelhaushälfte zu begrenzen.

9.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Versorgungseinrichtungen sowie für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind in den 2.00 m breiten, beidseitig an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Zonen auf den privaten Grundstücken die erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten zulässig.

9.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote / Pflanzbindungen sichern die angemessene und ökologisch sinnvolle Gebietsdurchgrünung und die Eingrünung des neuen Siedlungsrandes.

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist zur Sicherung der Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und der Farbgebung der Dächer sichern das angestrebte Siedlungsbild, die gestalterischen Ansprüche an den neuen Ortsrand und das Einfügen in den Bestand. Zum Schutz des Grundwassers sind Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig. Bei versetzten Pultdächern VPD darf der Versatz max. 1,50 m betragen, um zu verhindern, dass trotz begrenzter Traufhöhe stark asymmetrische Dächer mit unverhältnismäßig hohen Versätzen (Höhenwirkung zum Nachbarn!) entstehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind für Doppelhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° und gleicher Firstrichtung festgesetzt; Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn bei beiden Doppelhaushälften die gleiche Firstrichtung, Dachform und Dachneigung gesichert ist. Für Dachaufbauten und Garagen / Carports sind auch von den Festsetzungen abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Anbau von Garagen an das Hauptgebäude kann die Neigung des Hauptdachs für das Garagendach übernommen werden (Abschleppung). Für ein einheitliches Siedlungsbild sind als Dachdeckungsmaterial für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln zulässig. Dächer von Garagen / Carports mit einer Neigung bis zu 15° sind als begrünte Flachdächer auszuführen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. zur Energiegewinnung oder als Dachterrasse, etc.). Unterirdische Gebäude (-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb sie erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Von dieser Einschränkung ausgenommen sind technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung, etc. und Anlagen zur solaren Energiegewinnung; diese sind auf allen Dächern zulässig. Die weiteren Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen. Um das Siedlungsbild nicht negativ zu beeinflussen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche ohne Aufständigung zulässig. Aus dem gleichen Grund müssen technische Dachaufbauten / Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Flachdächern von Außenfassaden mindestens um das Maß zurückversetzt werden, in dem sie die Wandhöhe überschreiten.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2.0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die geplanten Grundstücksgrößen und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Gefangene Stellplätze sind Stellplätze, die nur über einen anderen Stellplatz angefahren werden können. Diese sind im Gebiet nicht auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze anrechenbar.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

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

10.6 Vorgärten

Die Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen / privaten Erschließungswegen und der vorderen Gebäudefassade (und ihrer gedachten Verlängerung) prägt besonders das Erscheinungsbild der Siedlung. Deshalb sind hier Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen im Freien nicht zulässig.

10.7 Werbeanlagen

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

10.8 Fassaden / Materialien

Um das Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen sind Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist als Materialgebung nur Holz zulässig. Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

10.9 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen in der Vorgartenzone sowie massive Einfriedungen die Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Im Übrigen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten.

10.10 Niederspannungsfreileitungen

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

10.11 Regenwasserzisternen

Auf den Privatgrundstücken sind zur Rückhaltung des Dachflächenwassers Retentionszisternen zu errichten. Die Bemessung der Rückhalteräume sichert die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets lt. Wassergesetz Baden-Württemberg.