



B e b a u u n g s p l a n „ U n t e r d e r D o r f g a s s e “

Stand 31. Oktober 2018

- Teil A **Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans**

- Teil B **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)**

- Teil C **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- Teil D **Hinweise**

- Teil E **Begründung**



Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2017

Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 132) zuletzt geändert durch Artikel 6a des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, 1057) m.W.v. 13.05.2017.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357) zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103) m.W.v. 10.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 58) zuletzt geändert durch Anlage 1.2.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017 1057) m.W.v. 13.05.2017.



Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (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

Unzulässige Nutzungen:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

GRZ siehe Planeinschriebe

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschriebe

Höhe der baulichen Anlagen gem § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhe

BZH siehe Planeinschriebe

Maximale Traufhöhe (TH max) ist das Maß zwischen der BZH und dem traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe kann von Dachaufbauten bis 2,00 m überschritten werden.

TH max siehe Planeinschriebe

Maximale Firsthöhe (FH max) ist das Maß zwischen der BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

FH max siehe Planeinschriebe

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)

Bauweise siehe Planeinschriebe



Überbaubare Grundstücksfläche ausgenommen private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche siehe Planeinschriebe

Garagen und teilweise geschlossene Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und §23 (5) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Größe von 30 m³ zulässig. Die zulässige Traufhöhe ist auf 2,20 m begrenzt.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen siehe Einzeichnungen im Plan

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastung

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Die Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen und mit einem Gefälle zu Einläufen zu versehen. Die Verkehrsflächen sind über die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entwässern und gegen die durchlässigen Parkplatzflächen abzugrenzen (z.B. durch Randsteine).

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (Stauraum). Allseits offene überdachte Stellplätze sind auch mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 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. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe

7. Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe



8. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 5 (2) 7, § 9 (1) 14 BauGB)

WRF 1 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster

Die Beläge von Pkw-Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

WRF 2 - Regenwassersammel-System

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Hierbei wird das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofeinfahrten getrennt erfasst und in Zisternen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten. Der Überlauf wird über ein bestehendes Regenwassersammlersystem abgeleitet. Zur Pufferung und Reinigung des Straßenoberflächenwassers aus dem öffentlichen Straßenraums wird im östlichen Bereich ein Retentionsbodenfilter mit zusätzlicher unterirdischer Retention vorgesehen. Die Ableitung aus der Retention erfolgt breitflächig in Richtung Monbach. Das Regenwassersammel-System ist dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung oder Überdeckung ist nicht zulässig. (Siehe Begründung)

WRF 3 - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen zu sammeln. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen.

Das selbstabwirtschaffende Retentionsvolumen und der Drosselabfluss richten sich nach der jeweiligen Grundstücksgröße:

- Grundstücke bis 400 m² Fläche: Retentionsvolumen 5 m³, Drosselabfluss 0,2 l/s.
- Grundstücke über 400 bis 550 m² Fläche: Retentionsvolumen 7 m³, Drosselabfluss 0,3 l/s.
- Grundstücke über 550 bis 730 m² Fläche: Retentionsvolumen 10 m³, Drosselabfluss 0,4 l/s.
- Grundstücke über 730 m² Fläche: Retentionsvolumen 12 m³, Drosselabfluss 0,5 l/s

Drosselablauf und Notüberlauf der Zisterne sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden. (Siehe Örtliche Bauvorschriften)

9. Öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

10. Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Ausgestaltung erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten oder Maßnahmenfestsetzungen.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20, BauGB)



Ersatzmaßnahme E 1 "Waldrandgestaltung"

In einem Abstand von 30 m zu den Gebäuden erfolgt eine niederwaldartige Bewirtschaftung. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude gefährdenden Bäume stehen. Die vorhandenen hohen Bäume 1. Ordnung sind zu entnehmen. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass auf der Maßnahmenfläche keine hohen Bäume stocken.

Pflanzungen von Sträuchern erfolgen gegebenenfalls gemäß der Artenliste „Sträucher“. Um einen fließenden, pultdachartigen Übergang zum erhalten bleibenden Wald zu schaffen, sind ab einem Abstand von 15 m zu den Gebäuden Bäume 2. Ordnung einzubringen. Vorzugsweise sollten Ahornarten, Hainbuche, Vogel- und Traubenkirsche, Mehl- und Vogelbeere, vereinzelt Eichen und Buchen und am Außenrand blühende einheimische Waldstraucharten (z.B. Hundsrose, Schwarz- und Weißdorn) verwendet werden.

Die Maßnahmenfläche ist gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die gehölzfreien Zwischenräume sind der Selbstbegrünung zu überlassen.

12. Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte siehe Planeinzeichnungen und Planeinschriebe.

In einigen Grundstücken wird zur Verlegung von Entwässerungsleitungen ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m bis 3,5 m angeordnet. Das Leitungsrecht muss bei späterer Bebauung beachtet werden und darf nur in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde überplant werden.

13. Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25 a BAUGB)

PFG 1 - Pflanzgebot "Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als "Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün" gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, erprobten Staudenmischpflanzungen (bestehend aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln) des Arbeitskreis Pflanzenverwendung im Bund deutscher Staudengärtner (www.bund-deutscher-staudengaertner.de) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Pflanzenwahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

Das Substrat auf den Flächen muss frei von Wurzelunkräutern sein. Nach der Pflanzung sind die Flächen zu wässern. Die Blumenzwiebeln sind im Herbst einzeln oder in kleinen Tuffs zu 3 bis 5 zwischen den Stauden einzubringen. Es ist eine Mulchschicht mit organischen Mulchstoffen (Rindenkompost, Miscanthus-Häcksel, o.ä.) in einer Schichtstärke von 5-7 cm auf die Flächen aufzubringen.

PFG 2 - Pflanzgebot "Begrünung der Baugrundstücke"

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen und heimischen Stauden- und Gehölzgruppen (Pflanzvorschläge siehe Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Je Baugrundstück ist ein heimischer Obsthochstamm bzw. Wildobsthochstamm, entsprechend der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang 14–16 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

PFG 3 - Pflanzgebot "Extensive Dachbegrünung"

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern, vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetation, entsprechend der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



PFG 4 - Pflanzgebot "Öffentliche Grünflächen - Retentionsfläche"

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als "Öffentliche Grünflächen - Retentionsfläche" gekennzeichneten Flächen sind mit Schilf zu bepflanzen. Das Schilf wird nicht gemäht. Abgestorbene Stängel und Blätter verrotten nur langsam und bilden auf der Filteroberfläche eine Streuschicht, die wie ein Raumfilter wirkt. Schilf ist darüber hinaus unempfindlich gegenüber langen Einstauzeiten. Um einen dauerhaften Abfluss zu gewährleisten, ist die Pflanzung von Gehölzen auf dem Retentionsbodenfilter nicht zulässig.

14. Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

PFB 1 - Pflanzbindung "Einzelbäume"

Die Einzelbäume auf den Flste. Nrn. 45/5 und 46/16 (Linde u.a.), Gemarkung Monakam sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (siehe Vermeidungsmaßnahme V 1). Die Gehölze innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen PFB 1 sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu ersetzen.

15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen siehe Einzeichnungen im Plan.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Plangebietes sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung (maximale Abmessungen 80 cm breit, 40 cm tief, 120 cm hoch und max. 1 Schaltschrank je Grundstück) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



Teil C - Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Dachform, Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung siehe Planeinschriebe.

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).

Dachdeckung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Alle Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln und begrünte Dächer zulässig. Metaldächer sind nur untergeordnet bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 m² zulässig.

Solar- und ähnliche Anlagen dürfen die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dachaufbauten - ausgenommen technische Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung - sind auf geneigten Dächern erst ab 30° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firstlänge zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang und 1,00 m zum First einzuhalten. Auf einer Dachseite sind nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

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.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Zuge der Bebauung abgängige Bepflanzung muss zeitnah wieder gleichwertig hergestellt werden.

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

Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO & § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für jede Wohneinheit sind ausreichend Stellplätze herzustellen. Es sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

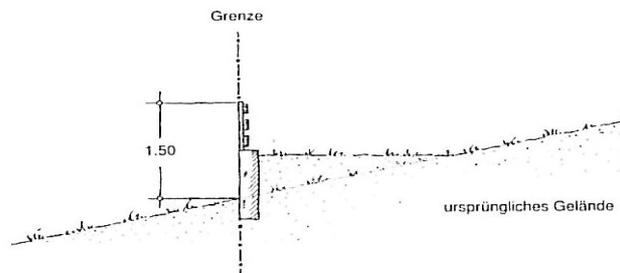
Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind, soweit notwendig, bis max. 1,5 m zulässig.



Hintereinanderliegende Stützmauern sind so anzuordnen, dass eine gedachte Verbindung der Mauerkronen den Neigungswinkel von 45° , gemessen aus der Horizontalen, nicht überschreitet. Ein statischer Nachweis ist ggf. einzuholen.

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45° . Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Etwaiges anfallendes Oberflächenwasser ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abzuleiten.



4. Werbeanlagen

(§74 (1) Nr. 2 LBO)

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.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Zisternen §74(3)2 LBO

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das durch befestigte Flächen (Dächer, Zufahrten, Zugänge) anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternenanlagen zu sammeln. Die Zisterne muss über ein Notüberlaufsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen.

Das selbstabwirtschaffende 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 0,3 l/s.
- Grundstückstücke über 550 bis 730 m² Fläche: Retentionsvolumen 10 m³, Drosselabfluss 0,4 l/s.
- Grundstücke über 730 m² Fläche: Retentionsvolumen 12 m³, Drosselabfluss 0,5 l/s

Drosselablauf und Notüberlauf der Zisterne sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 sowie beim örtlichen Wasserwerk angezeigt werden.

7. Beleuchtung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Schutz der Fauna nur LED-Lampen oder vergleichbare Produkte zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.

8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



Teil D - Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbegehung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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. Bodenschutz

Bodenaushub

Das Bodenmaterial ist getrennt nach seiner Verwertungseignung auszubauen. Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung § 12 und der DIN 19731 sind im Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Ein Verwertungskonzept ist im Rahmen des Bodenmanagements mit dem Landratsamt Calw – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Humoser Boden

Zur Bauvorbereitung ist der Aufwuchs zu entfernen. Der humose Boden ist entsprechend seiner tatsächlichen Mächtigkeit im Gelände möglichst ohne vorherige Befahrung abzuschleppen und bis zur Verwertung an geeigneter Stelle zu profilierten, geglätteten Mieten (Höhe max. 2 m) zwischen zu lagern. Die Mieten sind zu begrünen. Die DIN 19731 ist zu beachten. Nach Ende der Bauarbeiten und erfolgter Untergrundlockerung ist dieser Boden in den Grün- und Gartenbereichen ca. 30 cm mächtig wieder aufzutragen. Der übrige Boden ist außerhalb des Gebiets einer hochwertigen Verwertung zuzuführen, die mit dem Landratsamt abzustimmen ist.

Bodenverdichtung durch Baubetrieb

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Gegebenenfalls außerhalb des Bebauungsbereiches eingetretene Verdichtungen (z.B. auf Zwischenlagerflächen) sind nach Räumung tiefgreifend zu beseitigen.



Bodenbelastungen

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Geländeanhebung

Für eine Anhebung des Geländes ist nur unbelastetes, inertes Material zu verwenden, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung bzw. die Zuordnungswerte Z0 der VwV Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einhält.

4. Geotechnik

Geotechnische Begleitung

Eine begleitende ingenieurgeologische Begutachtung durch ein privates Ingenieurbüro ist angeraten.

Nutzung von Erdwärme

Bei einer geplanten Nutzung von Erdwärme ist die Zulässigkeit vorab mit dem Landratsamt Calw, Wasserwirtschaft abzustimmen, um die Machbarkeit und die erforderlichen Voraussetzungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu klären. Es besteht die gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz.

5. 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.

Die in der Übersichtsbegehung Artenschutz festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (V1 - V3) einer erheblichen Beeinträchtigung für nach BNatSChG geschützte Arten im Sinne des §44 BNatSChG sind zu beachten:

V 1 - Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

V 2 - Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Gebäude sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar abzurechen (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Gebäudeabbrüche während der Brutzeit dürfen nur nach vorheriger Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch eine sachkundige Person durchgeführt werden.

V 3 – Erhalt „Flächige Gehölzbestände“

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel gegen mechanische Be-



schädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen.

Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

6. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind nach dem derzeitigen Stand der Technik herzustellen. Die Anforderungen der Verordnung für kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 4. BimSchV (in der jeweils gültigen Fassung) an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind einzuhalten.

7. Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet. Um das bei einem Starkregen anfallende Regenwasser verzögert über das Flurstück 47/1 in den Monbach abzuleiten, werden Zisternen sowie ein zentrales Rückhaltebecken geschaffen.

8. Grundwasser

Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen wird, ist unverzüglich entsprechend § 43 (6) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) das Landratsamt Calw zu informieren.

9. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwassersatzung der Stadt Bad Liebenzell (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

10. Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen sind Höhen nach Normalhöhennull (NHN).

11. Landwirtschaft

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß hinzunehmen.

12. Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

12.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.



Bäume , Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen		
Laubbaum	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Winterlinde	Tilia cordata
Wildobst	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
	Echte Mehlbeere	Sorbus aria
	Holzapfel	Malus sylvestris
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Elsbeere	Sorbus torminalis
Regionaltypische Obst- hochstämme in Sorten, z.B.:	Äpfel-Wirtschaftssorten: Brettacher, Champagner Renette, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Zabergäurennette	
	Mostapfelsorten: Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Bohnapfel, Engelsberger, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Maunzenapfel.	
	Mostbirnensorten: Champagner-Bratbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne.	
Sträucher , 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
	Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa
	Gewöhnlicher Schneeball *	Viburnum opulus
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
	Gewöhnlicher Liguster *	Ligustrum vulgare
	Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
	Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
	Heckenkirsche *	
Retentionsfläche:		
	Sal-Weide	Salix caprea
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Silber-Weide	Salix alba
	Fahl-Weide	Salix rubens
	Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
	* nicht auf Kinderspielplätzen	



Extensive Dachbegrünung:		
Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe, 5 cm		
Moose	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahnmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6 -9 cm		
Gräser	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingerl	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	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 Habichtskraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre



Teil E - Begründung

1. Planerfordernis

Im Bad Liebenzeller Ortsteil Monakam 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 Monakam 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 „Unter der Dorfgasse“ beschlossen. Es soll Baurecht für 21 Wohnhäuser mit Nebenanlagen und die notwendige Erschließung geschaffen werden. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Dorfgasse“ 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. 10.715 m². Die maximale Grundfläche beträgt somit 0,8*10.715m² und damit 8.572m². Die Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 entwickelt werden. Somit ist von einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.286 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 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.

3. Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter der Dorfgasse“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück mit den Nummern 46/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke 45, 45/5, 46/8, 46/13, 46/14, 46/17 und 47/1. Die Überplanung der in privatem Grundbesitz verbleibenden Flächen erfolgt mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die bisher überwiegend als Grünland genutzten Flächen im Geltungsbereich fallen von Westen nach Osten ab.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 04. August 1980 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am Frauenwald“ außer Kraft.

4. Bestehendes Baurecht/ Regionalplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

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



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

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

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans wird die Mindestflur zum Waldrand unterschritten. Dies wird durch die Ersatzmaßnahme E 1 "Waldrandgestaltung" ausgeglichen, die eine niederwaldige Bewirtschaftung vorsieht.

5. Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Von der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es findet keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB durch Planung statt.

6. Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB sind artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist zwar ausgeschlossen, ändert aber nichts an Erforderlichkeit, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen.

Die Prüfung des Artenschutzes wurde durch eine Übersichtsbegehung abgearbeitet. Durch die in der Übersichtsbegehung Artenschutz festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung wird eine erheblich Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des §44 BNatSchG vermieden.



Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, d.h. Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitats oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place) sind nicht erforderlich.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die an die bestehende Monbachstraße anschließt. Durch die abschließende Wendeanlage ist die Zu- und Abfahrt gesichert. Die zwei geplanten Flurstücke mit den Nummern 12 & 15, die bereits Teil des Bebauungsplans „Am Frauenwald“ waren, werden weiterhin von der Friedensstraße erschlossen.

8. 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 und Hofeinfahrten getrennt erfasst und in Zisternen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten. Der Überlauf wird über ein bestehendes Regenwasserkanalssystem abgeleitet. Zur Pufferung und Reinigung des Straßenoberflächenwassers aus dem öffentlichen Straßenraum wird im östlichen Bereich ein Retentionsbodenfilter mit zusätzlicher unterirdischer Retention vorgesehen. Die Ableitung aus der Retention erfolgt breitflächig in Richtung Monbach.

9. Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet in Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, was 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).

10. Bodenschutz

Ziel des Bodenschutzes ist die Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden durch die Verunreinigungen und der Erhalt der Bodenfunktionen durch Wiederverwendung geeigneten Oberbodenmaterials an anderer Stelle.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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.

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.

Garagen / Carports / Nebenanlagen

Garagen / Carports sollen aus Gründen des Siedlungsbildes und der Verkehrssicherheit zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5.0 m Abstand (Stauraum) zu halten. Bei allseits offenen, überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch die Schaffung des Stauraums vor den Garagen wird das Parken auf der öffentlichen Erschließungsstraße reduziert. Die Erschließungsstraße ist als Wohnweg ohne ausgewiesenem Gehweg konzipiert. Die Aufenthaltsfunktion des Wohnwegs soll durch das Mischungsprinzip verdeutlicht werden. Dieser Funktion steht die Einnahme des öffentlichen Wohnwegs durch Parkierung entgegen.

Durch den Stauraum ist zudem die Einfahrt aus der 5,5m breiten Erschließungsstraße problemlos möglich.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Gewächshäusern ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern sichern die städtebauliche Ordnung.

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 zu begrenzen.

Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.



Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Plangebietes sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung (maximale Abmessungen 80 cm breit, 40 cm tief, 120 cm hoch und max. 1 Schaltschrank je Grundstück) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind zur Sicherung der Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

Pflanzgebote

Ziele der Pflanzgebote sowohl bei öffentlichen wie bei privaten Grünflächen sind die räumliche Gliederung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung.

Die Pflanzgebote stellen dabei die Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter dar:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung für störungsunempfindliche Siedlungsarten.

L/E: Bodendecker und Stauden als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas, Frischluftproduktion durch Gehölzflächen und Vegetationsflächen.

Ziel der extensiven Dachbegrünung ist die Verminderung von Oberflächenwasserabflüssen, die Gebietsdurchgrünung und damit ebenfalls die Verbesserung des Siedlungsklimas.

Die extensive Dachbegrünung stellt dabei die Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter dar:

AB: Begrünte Dächer sind Lebensraum für Stauden und Gräser und können teilweise als Nahrungshabitat von Siedlungsarten genutzt werden.

L/E: Dachbegrünung als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushalts.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

Ziel der Pflanzgebote der öffentlichen Grünflächen ist die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Drosselung des im Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

Die öffentliche Grünfläche stellt dabei die Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter dar:

AB: Erhöhung der Lebensraumeignung.

L/E: Pflanzflächen als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Pflanzenstandort".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas. Frischluftproduktion durch Vegetationsflächen.

Pflanzbindung

Ziel der Pflanzbindung ist der Erhalt der Gehölze mit den hochwertigen Funktionen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen und Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung.

Waldrandgestaltung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen der Nutzungsbeschränkung auf niederwaldartige Bewirtschaftung, dienen dem Schutz der zukünftigen Bebauung. Baumgruppen, die das angegebene Höchstmaß im Bestand überschreiten müssen entfernt werden.

Zudem können so folgende Funktionen aufrechterhalten bleiben:



- Schutz der nachgelagerten Wälder vor Sturm, Aushagerung, Untersonnung, Feuer und lokalen Immissionen.
- Lebensraum für eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt und Zufluchtsort für seltene und gefährdete Arten.
- Erhalt des Biotopverbunds in der Kulturlandschaft.
- Ästhetische Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Ziele der räumlichen Gestaltung, Wasserrückhaltung, Erosionsschutz, Verkehrssicherung der Gebäude, Förderung von Biotopqualitäten sind zudem zu nennen.

Die Waldrandgestaltung stellt dabei die Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter dar:

AB: Förderung von Biotopqualitäten.

L/E: Bäume und Sträucher als Gestaltungselement.

B: Gewährleistung des Erosionsschutzes.

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet.

Wasserrechtliche Festsetzungen

Durch die Verwendung wasserdurchlässigen Pflasters wird das aus dem Gebiet über das Kanalsystem abgeführte Niederschlagswasser reduziert.

Das wasserdurchlässige Pflaster stellt dabei die Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter dar:

L/E: Belagsauswahl als Gestaltungselement.

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

K/L: Minimierung der thermischen Belastung des Kleinklimas.

Das Retentionssystem sowie die Zisternen führen zu einer weiteren Reduzierung des über das Kanalnetz abgeführten Spitzenabflusses und bieten somit Ausgleichseignung für folgende Schutzgüter:

B: Minimierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

W: Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet. Vermeidung der Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

12. Örtliche Bauvorschriften

Gebäude

Um das Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen sind reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung 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. 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. Metaldächer sind nur untergeordnet bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 m² 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.

Dacheinschnitte und 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. 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.

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 Veranlagung 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 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.

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.

Böschungen und Stützmauern und Einfriedungen 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 dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.50 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.

Um verkehrsfährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen die Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Im Übrigen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten.

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.

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 Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder anderen werbewirksamen Einrichtungen sind nicht zulässig.

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.

Niederspannungsfreileitungen

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

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.

Beleuchtung

Die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper führt zur Minimierung der Lockwirkung von Beleuchtungskörpern auf nachtaktive Insekten und die Minimierung der Blendwirkung.

Aufgestellt:
Weil der Stadt ,i.d.F. 31.10.2018
Ingenieurbüro Schädel GmbH

Ausgefertigt:
Bad Liebenzell,
Stadt Bad Liebenzell

.....
Dr.-Ing. Wolfram Schädel

.....
Bürgermeister Fischer