

# STADT BAD LIEBENZELL

## Bebauungsplan „Im Gründle“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 09.09.2019

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am
Öffentliche Auslegung		vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs Satzungsbeschluss		bis am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Im Gründle“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am xx.xx.xxxx rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Im Gründle“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 12.06.2019 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom	07.08.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.08.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	07.08.2019

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom	07.08.2019
E	Begründung	in der Fassung vom	07.08.2019

##### Weitere gesonderte Anlagen

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse mit ergänzender Erfassung ausgewählter Artengruppenin der Fassung vom August.2019

Schalltechnisches Gutachten in der Fassung vom 05.07.2019

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Im Gründle“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Liebenzell,

.....  
Dietmar Fischer  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bad Liebenzell,

.....  
Dietmar Fischer  
Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. 2018, S. 221)

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO.

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

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

- **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt werden die Maximalwerte.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem Planeintrag mit 0,45 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf in Anwendung von § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Unterste Geschosse, die ausschließlich Stellplätze/Garagen und sonstige Räume beinhalten, die keine Aufenthaltsräume sind, werden nicht auf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse angerechnet.
- Der **Bezugspunkt** ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.
- Die **Wandhöhe WH** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut.

- Die **Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
  - Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Wandhöhe der zulässigen Gebäudehöhe und bezieht sich auf die Oberkante der Flachdachattika.
  - Technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc.) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 1,00 m überragen.
  - Die festgesetzten Wandhöhen darf durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Gaupen oder Gegengiebel) überschritten werden.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.
- 4 Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- **Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
  - **Garagen/Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Mit Garagen/Carports ist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung für die Zufahrtsseite. Zu den sonstigen an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenzen muss der Abstand mindestens 1,0 m betragen.
  - **Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- **Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO** - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.
  - **Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO**, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**  
Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig:
- Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
  - Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
  - Die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)
- 7 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)**
- **Verwendung von Belägen mit wassergebundener Decke**  
Die Beläge Zufahrten, Zuwege und Stellplätze auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.
  - **Zisternen**  
Auf den privaten Grundstücken sind Brauchwasserzisternen zur Nutzung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser zulässig. Die Größe beträgt ca. 30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche. Sie können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Überlauf ist über belebte Bodenschichten zu versickern.

## **8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### **8.2 Umgang mit unbeschichteten Metallen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

### **8.3 Artenschutz**

#### **8.3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Vermeidungsmaßnahme V 1 - Schutz vorhabenbedingt nicht entfallender Gehölze**

Die nicht vorhabenbedingt 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 Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

##### **Vermeidungsmaßnahme V 2 - Festlegung Rodungszeitraum**

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

##### **Vermeidungsmaßnahme V 3 - Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten**

Die Gebäude sind im Winter (01. Oktober bis einschließlich 28. Februar) abzurechen, da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

Der Abriss von Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist durch fachkundige Personen zu begleiten um sicherzustellen, dass keine belegten Fledermausquartiere vorhanden sind. Dabei sind eventuell vorgefundene Tiere zu bergen und von sachkundigen Personen zu versorgen.

#### **8.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

##### **CEF-Maßnahme CEF 1 - Anbringen von Nistkästen für baumhöhlenbrütende und Quartiere für Fledermäuse**

Die maximal notwendige Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartierstätten (potenzielle Sommer- und Einzelquartiere). Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang sind im Untersuchungsgebiet eine baumhöhlenbrütende Vogelart bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse betroffen.

Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel und Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden.

Für das Anbringen von Nistkästen sind die vorhandenen Bäume im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes (Flste. Nrn. 83/1, Feuerwehrhaus und 623/4, Schulhof, Gemarkung Bad Liebenzell, Stadtteil Möttlingen) geeignet.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: 1 B, Ø 32 mm
- Anbringen von 3 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 1 FD

Die vorhandenen Nistkästen, die an von Fällarbeiten betroffenen Bäume hängen, sind zu säubern und an anderer Stelle wieder aufzuhängen. Ist der Zustand der Nistkästen marode werden sie durch einen gleichwertigen Kasten ersetzt.

### **CEF-Maßnahme CEF 2 - Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter**

Die maximal notwendige Anzahl von Nisthilfen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Art. Aufgrund der nachgewiesenen Belegung der Gebäude im Planbereich durch den Haussperling, den Hausrotschwanz sowie die Bachstelze sind die nachfolgend genannten Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der nachgewiesenen Belegung sind neun Nisthilfen anzubringen.

Für das Anbringen von Nistkästen sind die vorhandenen Gebäude im Untersuchungsgebiet (Flste. Nrn. 585/1, Sporthalle Möttlingen und 83/1, Feuerwehrhaus, Gemarkung Bad Liebenzell, Stadtteil Möttlingen) geeignet.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP
- Anbringen von 6 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Halbhöhle 2 HW

### **8.3.3 Monitoring**

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur.

### **8.3.4 Schutzmaßnahmen**

Als Schutzmaßnahmen werden festgelegt:

#### **Schutzmaßnahme S 1 - Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter**

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden im Untersuchungsgebiet durch den Haussperling sind drei Nistkästen wie unter 6.3.2 (CEF-Maßnahme CEF 2) beschrieben an den Neubauten im Untersuchungsgebiet anzubringen. (Als geeignetere Alternative zum Nistkasten Typ Schwegler 2 HW wird für Neubauten der Einbaunistkasten Typ Schwegler 26 empfohlen.)

## 9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Unter Berücksichtigung der in Abb. 1-3 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schall-dämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

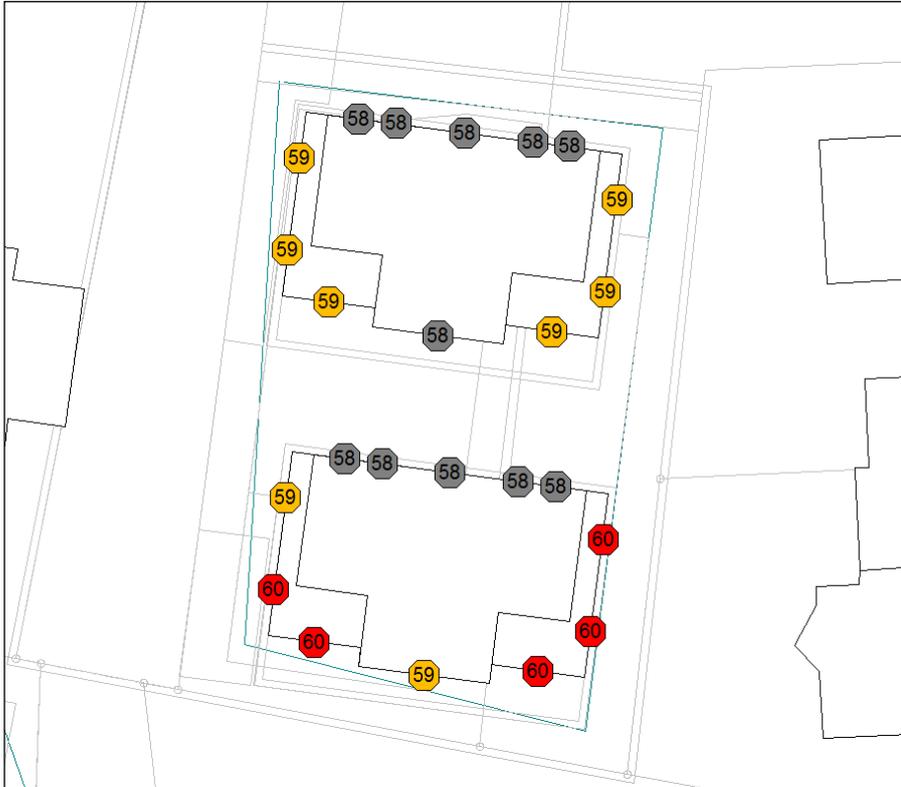


Abb. 1 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) im Erdgeschoss Im Gründe 4

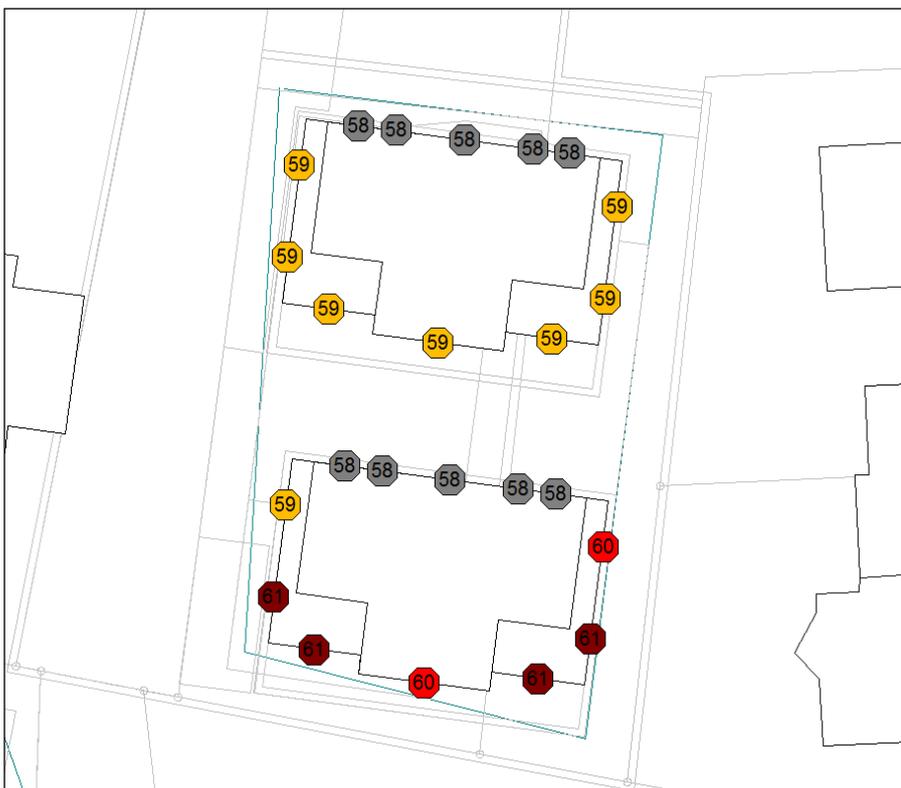


Abb. 2 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) im Obergeschoss Im Gründe 4

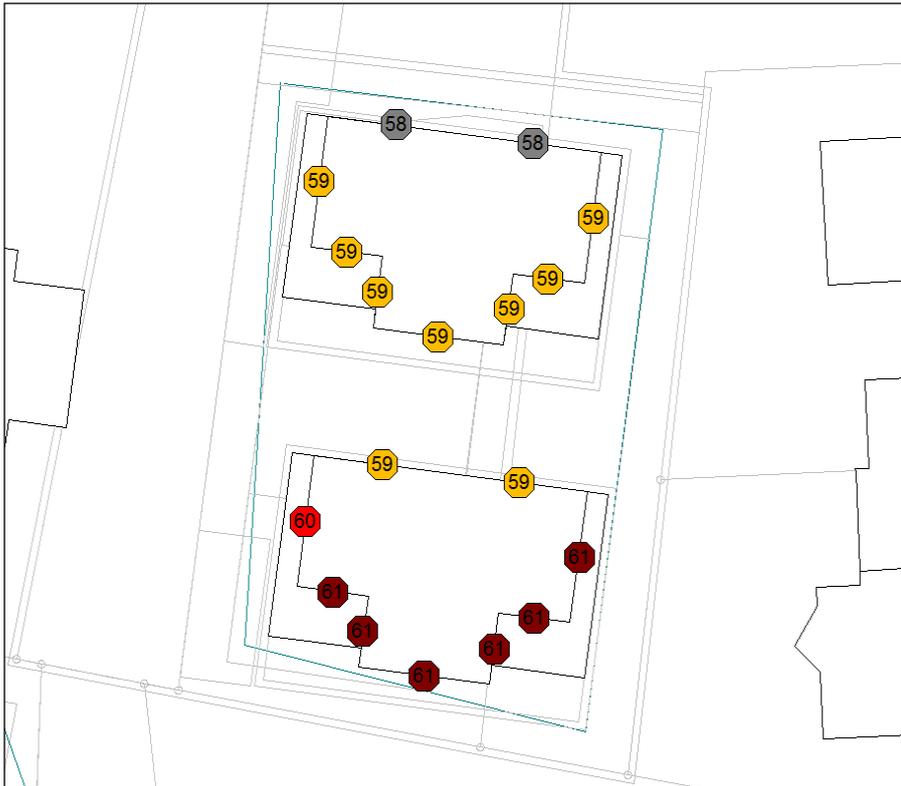


Abb. 3 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) im Dachgeschoss Im Gründe 4

## 10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### 10.1 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BAUGB

#### Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen“

Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist auf den Privaten Grundstücken ein regionaltypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden (Artenliste siehe Kap. 10.3). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### Pflanzgebot „Begrünung der privaten Grundstücke“

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung (Artenliste siehe Kap. 10.3) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzplan

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

### 10.2 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

#### Bäume und Sträucher

Bäume: Spitzahorn

Acer platanoides

	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	<b>Schwarz-Erle <sup>1)</sup></b>	<b>Alnus glutinosa</b>
	<b>Hänge-Birke <sup>1)</sup></b>	<b>Betula pendula</b>
	<b>Hainbuche <sup>1)</sup></b>	<b>Carpinus betulus</b>
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Faulbaum <sup>1)</sup>	Frangula alnus
	<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
	<b>Zitterpappel</b>	<b>Populus tremula</b>
	<b>Vogel-Kirsche <sup>1)</sup></b>	<b>Prunus avium</b>
	Gewöhnliche Traubenkirsche <sup>1)</sup>	Prunus padus
	<b>Traubeneiche</b>	<b>Quercus petraea</b>
	<b>Stieleiche</b>	<b>Quercus robur</b>
	Echte Mehlbeere <sup>1)</sup>	Sorbus aria
	Vogelbeere <sup>1)</sup>	Sorbus aucuparia
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	<b>regionaltypische Obsthochstämme in Sorten</b>	
Äpfel:	Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Carpentin Renette, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Weißer Matapfel, Winter-Prinzenapfel, Winterstettiner-Sorten, Wolenschläger, Schwarzschildernder Kohlapfel	
Birnen:	Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Grüne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Paulsbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommer-Eierbirne, Sparbirne, Veldenzer, Weilersche Mostbirne, Würgelesbirne	
Sträucher:	<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
	<b>Haselnuss</b>	<b>Corylus avellana</b>
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
	<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
	Salweide	Salix capraea
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Bruch-Weide	Salix fragilis
	<b>Fahl-Weide</b>	<b>Salix rubens</b>
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe, gemäß 5 cm

Moose:	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahnmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum:	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-9 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
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

#### 11 Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Flst. Nr. 2045/6 zu belegen.

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.416)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)

#### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

- **Für Einzelhäuser sind zulässig:**

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, jeweils mit Dachneigungen von 20 bis 40° sowie Flachdächer.

- **Für Doppelhäuser sind zulässig:**

Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Die anderen unter dieser Ziffer aufgeführten Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert werden.

- **Für Dächer von Garagen und Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- Oberste Geschosse von Flachdachgebäuden mit mehr als zwei Geschossen, sind als **Stafeldachgeschosse** auszubilden, die straßenseitig mindestens 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

#### 2 Dachaufbauten

- **Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind** Dachgauben, Gegengiebel und Dach-einschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.

- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m, gemessen parallel zur Dachschräge, einzuhalten.

#### 3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

- **Für Dachdeckungen** sind nur nicht glänzende Materialien in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.

- **Signalfarben** sind als Fassadenfarben unzulässig.

#### 4 Einfriedungen

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten.

- Straßenseitige oder massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.

#### 5 Stützmauern

- Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Freiflächengestaltung mit einer Höhe von mehr als 0,5 m sind mit Stützmauern 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 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

- Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche > 70 m<sup>2</sup> sind 2.0 Stellplätze nachzuweisen.

**7 Gestaltung von Werbeanlagen**

- Als Werbeanlagen sind nur Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung 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. Alle anderen Werbeanlagen, insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliche sowie Plakatwände sind unzulässig.

**8 Niederspannungsfreileitungen**

- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Im Planbereich können unbewegliche Bodendenkmale (Objekte der Archäologie des Mittelalters nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird insbesondere auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Erdaushub**

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

### 3 **Immissionsschutz**

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird empfohlen, schutzbedürftigen Räume (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) mit schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

## Teil E – Begründung

### Teil E - Begründung

#### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bad Liebenzell besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Durch Neuordnung brachliegender landwirtschaftlicher Gebäude sollen zeitgemäße Wohngebäude geschaffen werden. Für die Flurstücke Nrn. 2055 und 255/1 liegt eine aktuelle Neubauplanung vor, die den Ersatz des bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes durch zwei Mehrfamilienhäuser vorsieht. Die verkehrliche Situation in der Straße „Im Grundle“ soll verbessert werden.

Da für den Bereich keine Bebauungsplanung rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bau- und planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Sicherung der dargestellten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

#### 2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha. Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Möttlingen an der Straße „Im Grundle“ zwischen der Weil der Städter Straße (L393) und dem Harry- Schulz-Weg.

#### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell / Unterreichenbach bis auf das Flurstück Nr. 2055 als gemischte Baufläche, letzteres als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorgefundenen Situation im Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet und wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt.

#### 4 Wahl des Verfahrens

##### Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, mit welcher unter anderem ein untergenutztes Gebäude im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer standortgemäßen Ergänzung der Wohnbebauung beseitigt werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang auf-gestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach

§ 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3.372 m<sup>2</sup>. Die zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, liegt bei einer GRZ von 0,45 bzw. 0,8 noch unter diesem Wert und somit weit unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 a Abs. 2 (1) BauGB abgesehen.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen –und artenschutzrechtlichen Belange wurden einer Bewertung zugeführt.

## **5 Örtliche Gegebenheiten**

Die Bebauung „Im Gründle“ ist im Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Zeil“ geprägt durch überwiegend kleinere, landwirtschaftliche Anwesen, bei denen Wohnhaus und Scheune traufständig aneinandergereiht sind. Teilweise wurden diese – besonders im Westen an der Weil der Städter Straße - durch neuzeitliche Wohngebäude ersetzt, die mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Sockelgeschoss die bestehenden 1 ½ -geschossigen, dörflichen Bestandsgebäude überragen. Die Straße „Im Gründle“ steigt nach Norden an. Der Straßenraum verjüngt sich nach Norden, Gehwege sind nur in Teilbereichen vorhanden. Die straßenseitigen Vorflächen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für Garagenzufahrten oder Stellplätze genutzt, während sich rückseitig schmale Gartenflächen anschließen, die mit den Gärten des Wohngebiets eine Grünzone ausbilden. Hier befindet sich auch das Gartengrundstück Flst. Nr. 2055, das in das Bauland einbezogen werden soll.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Allgemeines**

Ziel der Planung ist es durch eine moderate Nachverdichtung weitere Wohnbauflächen in der Ortslage zu schaffen. Es werden Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude definiert, die zeitgemäße Wohngebäude ermöglichen und sich am ortstypischen Bestand orientieren. Die geplante Neubebauung nimmt diese Größen auf. Durch Einbindung des zurückliegenden Gartengrundstücks wird eine südorientierte Ausrichtung der neuen Gebäude ermöglicht. Notwendige Stellplätze werden überwiegend in die Gebäude integriert.

### **6.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

### **6.4 Artenschutz**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist eine Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse erstellt worden (Werkgruppe Gruen, Stuttgart).

Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse konnte für den Planbereich ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden bzw. wurden nachgewiesen.

Im Rahmen der ergänzenden Erfassung konnten eine Fledermausart im Gebiet nachgewiesen jagend werden.

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

## **6.5 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche der südlich des Plangebiets verlaufenden L 343 (Weil der Städter Straße) ein.

Im Nordosten, etwa 200 m entfernt, befindet sich eine Sport- und eine Schießanlage. Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Wasenäcker“ und „Zeil“, die näher an oben genannten Anlagen liegen, ergaben, dass es in diesen Gebieten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Deshalb wurden die Immissionen aus diesen Nutzungen für den Bebauungsplan „Im Gründle“ nicht erneut untersucht.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet prognostiziert und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ /A/ sowie der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) /B/ beurteilt.

Anhand der Berechnungen wird prognostiziert, dass am Tag der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV und der Orientierungswert gemäß DIN 18005 eingehalten wird. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV ebenfalls eingehalten. Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 wird im Bebauungsgebiet an im Süden leicht überschritten. Das geplante Gebäude ist jedoch nicht betroffen.

Weiterhin wurden für die Festsetzungen im Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 /G/ ermittelt.

Hier sind im Zuge des Nachweises zum Schallschutz gegen Außenlärm, der im Rahmen des Bauantrags erbracht werden muss, entsprechende Maßnahmen in Form einer geeigneten Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile und des Einbaus mechanischer Lüftungsanlagen zu treffen.

## **6.6 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Die Beläge von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, um die Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet zu vermeiden und das in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswasser zu reduzieren.

Auf den privaten Grundstücken sind Brauchwasserzisternen zur Nutzung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser zulässig. Die Größe beträgt ca. 30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche. Sie können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Überlauf ist über belebte Bodenschichten zu versickern. Das planerische Ziel ist die Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers, die Abflussverzögerung bzw. Abflussreduktion.

## 6.7 Pflanzgebote

### Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen“

Ziel des Pflanzgebotes ist die Gestaltung der Grundstücksflächen, die Wasserrückhaltung und -verdunstung sowie die Minimierung der Belastung des Kleinklimas. Gleichzeitig werden durch die Bäume Habitatsflächen für Fledermäuse und Vögel geschaffen.

### Pflanzgebot „Begrünung der privaten Grundstücke“

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächern“

Begrünte Dächer sind Lebensraum für Moose- Sedumarten und können teilweise als Nahrungshabitat von Siedlungsarten genutzt werden.

Sie dienen als Gestaltungselement und minimieren die Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Regler- und Pufferfunktion".

Die Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet und die thermische Belastung des Kleinklimas werden vermieden.

## 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden in Nachbarschaft zum Wohngebiet „Zeil“ und dem Planungsziel der Stadt zur Schaffung von Wohnflächen in der Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 ausgewiesen.

#### Wohngebiet (WA)

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen, werden im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des durch sie zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden möglichen Konflikte mit der Wohnnutzung sowie der ungeeigneten Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen.

Nicht störende Gewerbebetriebe werden aufgrund der Nähe zur Ortsmitte und dem dort typischen Nutzungsmix zugelassen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen GRZ und darüber hinaus durch die maximalen Wand- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschreitet geringfügig die in § 17 Abs. 2 BauNVO geregelte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl ermöglicht den Umbau der bestehenden ortstypischen Gehöfte und die geplante Neubebauung. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die dahinterliegenden, zusammenhängenden Gartenflächen verhindert. Durch die Festsetzung von begrünten Dachflä-

chen bei Flachdächern, von begrünten Tiefgaragen und wasserdurchlässigen Beläge für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze wird der erhöhte Versiegelungsgrad zum größten Teil ausgeglichen.

Bei der Grundflächenzahl handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass max. 2 Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss oder Staffeldachgeschoss möglich sind.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden entsprechend Definition gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt (Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte). Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich. Dadurch erfolgt eine Anpassung der Gebäudehöhen an die ansteigende Straße und den umgebenden Bestand..

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig, was der dörflichen Struktur im Umfeld entspricht.

Die Festsetzung, dass Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, schafft mehr Flexibilität bei der Gestaltung der privaten Freibereiche, ohne auf die Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken, gesichert durch die GRZ, zu verzichten.

### **7.4 Flächen für Garagen/Carports und Nebenanlagen**

Die Festsetzung, dass Stellplätze nur innerhalb der bebaubaren Flächen und innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind, sichert zusammenhängende Grünflächen.

Garagen und Carports - ausgenommen Tiefgaragen - sind nur innerhalb der Bebaubaren Flächen zulässig, um ein Verstellen der Grundstücke mit untergeordneten Gebäuden zu vermeiden.

Die Festsetzungen zum Mindestabstand von Garagen/Carports und Nebenanlagen von den öffentlichen Erschließungsstraßen sind ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und trägt zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Straßenräume bei.

Die Flächen für Tiefgaragen werden festgelegt, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **7.5 Flächen mit Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des entstehenden Grundstücks sind die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers (Flst. Nr. 2045/6) zu belasten.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Die zulässigen Dachformen sichern die Einfügung der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur und gewähren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Die Festsetzung zu angepassten Dachformen und Dachneigungen von Doppelhäusern soll ein einheitliches Erscheinungsbild bewirken.

Durch die festgesetzte Ausbildung von Staffeldachgeschossen bei Flachdachgebäuden soll die straßenraumwirksame Wandhöhe geregelt und an die Traufhöhen der geneigten Dächern angepasst werden.

### **8.2 Dachaufbauten**

Mit den Regelungen zur Größe von Dachaufbauten und zu ihren Abständen untereinander und zum Dachrand soll sichergestellt werden, dass Dachaufbauten sich dem Hauptdach unterordnen und die ortstypische Dachlandschaft erhalten bleibt.

Die Vorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

### **8.3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung**

Die Vorschriften zu Dachmaterialien und Fassadengestaltung sichern durch einen Verzicht auf glänzende und grelle Materialien eine Einpassung in das Ortsbild.

### **8.4 Einfriedungen**

Durch die Vorschriften zur Höhe von Einfriedungen werden zum einen die notwendige Privatheit aber auch die angemessene Gestaltung der unbebauten Flächen und des Straßenraums gesichert.

### **8.5 Stützmauern**

Höhenbegrenzung und Terrassierung von Stützmauern führen zu einer guten Einbindung in die vorhandene Topographie.

### **8.6 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 zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang bis zu 2 Stp. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden

### **8.7 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen und unter Umständen auch die Wohnqualität negativ beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen aus städtebaulich - gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

**9 Städtebauliche Zahlen**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.372 qm</b>
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 869 qm
<b>Nettobaulandflächen</b>	<b>ca. 2.503 qm</b>