

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Ochsenareal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 20.10.2020

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am	20.03.2018
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am	21.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am	31.07.2020
Öffentliche Auslegung	vom	07.08.2020
	bis	14.09.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖBs	vom	03.08.2020
	bis	14.09.2020
Abwägungs / Satzungsbeschluss	am	20.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am	06.11.2020

Satzung

über den Bebauungsplan „Ochsenareal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am 20.10.2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den am 21.07.2020 rechtskräftigen Fassungen den Bebauungsplan „Ochsenareal“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 20.10.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.10.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 20.10.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 20.10.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 20.10.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 20.10.2020

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung	in der Fassung vom Juli 2018
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 08.06.2020

§ 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 „Ochsenareal“ 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 des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert

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)
letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (außer den oben genannten)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Tankstellen.

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

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

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Mit technischen Dachaufbauten (z.B. Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, etc.) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 2,00 m überschritten werden.

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

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit untergeordneten Bauteilen bis 5,00 m Länge (z.B. Zugänge, Balkone, Terrassen, etc.) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m überschritten werden.

4 **Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Oberirdische Garagen bzw. Carports sind unzulässig. **Tiefgaragen mit ihren Zufahrten** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Tiefgarage zulässig. **Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren

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

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.

7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „L“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „GF“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

8 **Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

8.1 **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen.

Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade o.Ä. in Betracht.

Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde

gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr).

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe). Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgläuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB zu mindern.

Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszuweisen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Tabelle 17 – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹ Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Lärmpegelbereiche sind nachfolgend in Form einer Rasterlärmkarte dargestellt. Im vorliegenden Fall wird maximal der Lärmpegelbereich IV (Baugrenzen) bzw. III (Plangebäude) erreicht. Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werte (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen.

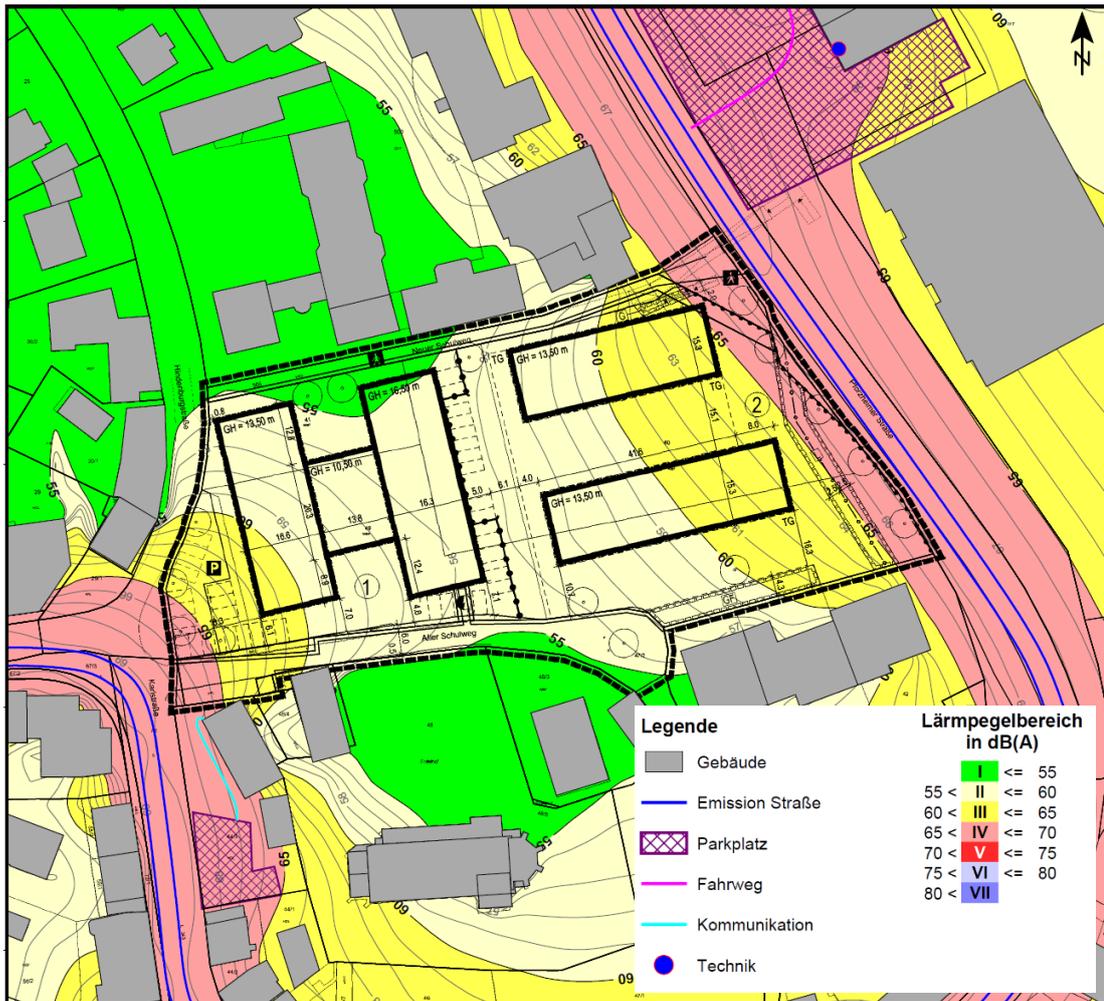


Abb.1: maßgebliche Außenlärmpegel Rechenhöhe 8 m über Gelände (Quelle: Heine + Jud, Stuttgart, 2020)

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27191 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 12 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Entsprechend Kuschnerus (2010) sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen sind u.a.: Verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten.

9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Bäume sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Artenverwendungsliste (Ziffer 9.4) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) möglich, die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden.

9.2 Baumpflanzungen innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen

Das Pflanzgebot für Einzelbäume innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Bäume sind gemäß Artenverwendungsliste (Ziffer 9.4) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann aus funktionalen Gründen abgewichen werden, die Anzahl muss beibehalten werden.

9.3 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer bis einschließlich 10° sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Ansaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

9.4 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Baumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Steileiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Rankgewächse:

Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Vitis vinifera	Weinrebe

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Sedum/Kräuter	Deutscher Name
Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Centaurea scabiosa	Scarbiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare 'Weiße Tatra'	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Thymus montanus	Bergthymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschelveronica
Gräser	
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erdsegge
Carex montana	Bergsegge
Festuca amethystina	Amethystschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmrispe

Es gelten folgende Qualität und Größenbindungen für die Bäume und Sträucher:

Bäume: Hochstamm (Obstbäume auch Mittelstamm), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm (Obstbäume auch schon mit 8-10 cm Stammumfang), in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

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

zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dächer mit einer Dachneigungen bis einschließlich 10° sind als Flachdächer anzusehen. Für untergeordnete Nebengebäude sind die gleichen Dachformen und -neigungen zulässig wie für das Hauptgebäude.

2 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

3 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Mauern zur Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein, Natursteinvorsatz oder mit Gabionen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 2,00 m zu terrassieren.

Für die Sicherung und Gestaltung von abgeschrägten Geländeverläufen sind ebenfalls Natursteine, Natursteinvorsatz oder Gabionen zu verwenden.

Erforderliche Stützmauern entlang des Parkplatzes zwischen im Teilbereich 1 und 2 sind in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante des modellierten Geländes. 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.

4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im Teilbereich 2 sind je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen in Teilbereich 1 eine Fläche von 10,0 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 15,0 m² pro Gebäude, im Teilbereich 2 dürfen einzelne Hinweisschilder eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche mit artenreichen Blühpflanzenbeständen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte

Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

7 Einfriedungen

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken sowie Zäune Mauern und Gabione zulässig. Zäune, Mauern und Gabione entlang öffentlicher Verkehrsflächen – ausgenommen der entsprechend festgesetzten Fußwege – dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

8 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

9 Abfallbehälterstandplätze

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

10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Artenschutz

Die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen werden nach den Regelungen des § 39 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

4 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Kurhausdamm 2-4, Bad Liebenzell eingesehen werden.

5 Schallschutzmaßnahmen

Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden diese im Einzelnen aufgeführt.

- Ausführung der Fahrgassen der Parkplätze: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.
- Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf der Tiefgaragenrampe sowie zu den oberirdischen Stellplätzen des Pflegeheims und der Wohnanlage auf 10 km/h (z.B. Beschilderung).
- Anlieferungen / Abholungen (z.B. Pflegeheim Wäsche / Küche) erfolgen im Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum wurden keine Verladungen berücksichtigt.
- Sollten technische Einrichtungen vorgesehen werden, ist die Anlage so auszulegen und zu betreiben, dass der Teilpegel durch die Anlagen den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB unterschreitet. Technische Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Technik nicht tonhaltig im Sinne der TA Lärm sein.

6 Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Altstadt Bad Liebenzells (Prüffall auf KD nach §2. DSchG) im unmittelbaren Umfeld der bis in das 12. Jahrhundert zurückreichenden Kirche. Mit Siedlungsspuren aus den frühe Phasen der Stadtgeschichte (KD nach §2 DSchG) ist zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen

werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologisedenkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.

7 Leitungen

Erdgas

In der Hindenburgstraße – Karlstraße befinden sich Gasleitungen der Netze BW. Zur Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Erdgas ist die Erweiterung unseres Erdgasnetzes notwendig. Dieses wird von der Netze BW unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. Ein Anschluss der Gebäude an das Erdgasnetz ist rechtzeitig bei unserem Anschlussservice zu beantragen.

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, bitten wir Sie, den Vorhabenträger darauf hinzuweisen, sich frühzeitig mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung zu setzen (Mindestens 6 Monate vor Baubeginn).

Kontaktdaten:

Bauherren-Hotline: Tel. 0800 330 1903 oder im Internet: <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen

8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation (Buntsandstein). Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9 Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich im engeren Zustrombereich des fachtechnisch abgegrenzten Quellenschutzgebiets für die Bad Liebenzeller Heilquellen.

Zum Schutz der Heilquellen sind nur Erdaufschlüsse mit geringer Tiefe (< 5m) und ohne dauerhaften Eingriff in das Grundwasser zulässig. An die Entwässerung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abwasserkanäle und -leitungen müssen für eine hohe Gefährdungsabschätzung nach dem Arbeitspapier „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ geeignet sein.

10 Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen. Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung).

Bei der Verlegung der Trafostation ist sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten im Boden (Aussehen, Geruch, etc.) zu achten. Bei Auffälligkeiten oder bekannten Mängeln ist ein Gutachter hinzuzuziehen, um mögliche Schäden (Verunreinigungen des Bodens durch Betriebsstoffe etc.) direkt zu beseitigen.

11 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Teil E - Begründung

1 Vorhaben / Planerfordernis

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll in der Kernstadt Bad Liebenzell ein Pflegeheim inklusive Tagespflege sowie betreute Wohneinrichtungen sowie barrierefreie Eigentumswohnungen errichtet werden. Die bestehenden Pflegeeinrichtungen können den Bedarf auf Dauer nicht mehr decken. Daher bietet sich die Konversionsfläche des bereits abgebrochenen, ehemaligen Hotels „Ochsen“ an. Für das Plangebiet hat die Activ Group, Schemmerhofen schon eine konkrete Planung vom Architekturbüro Schaudt, Konstanz vorgelegt.

Das Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Als zentrale Einrichtung des ersten Bauabschnitts ist ein Pflegeheim mit fünf Geschossen. Die geplante Aufteilung ist nachfolgend aufgelistet:

- EG Eingang, Tagespflege, MZW-Raum, Verwaltung, ambulante Pflege, Küche, Nebenräume, Abstellräume
- 1.OG 30 Pflegezimmer in 2 Gruppen, Wohn- Aufenthaltsräume, Personalräume, Nebenräume
- 2.OG 30 Pflegezimmer in 2 Gruppen, Wohn- Aufenthaltsräume, Personalräume, Nebenräume
- 3.OG 13 betreute Seniorenwohnungen
- 4.OG 6 betreute Seniorenwohnungen

Der zweite Bauabschnitt gliedert sich in zwei separate Gebäude, die durch ein gemeinsames Untergeschoss (inkl. Tiefgarage) miteinander verbunden sind. Die geplante fünfgeschossige Bebauung verfügt insgesamt über 42 Wohneinheiten.

Die Zufahrt der Bauvorhabens erfolgt ausschließlich Hindenburgstraße und den Alten Schulweg.

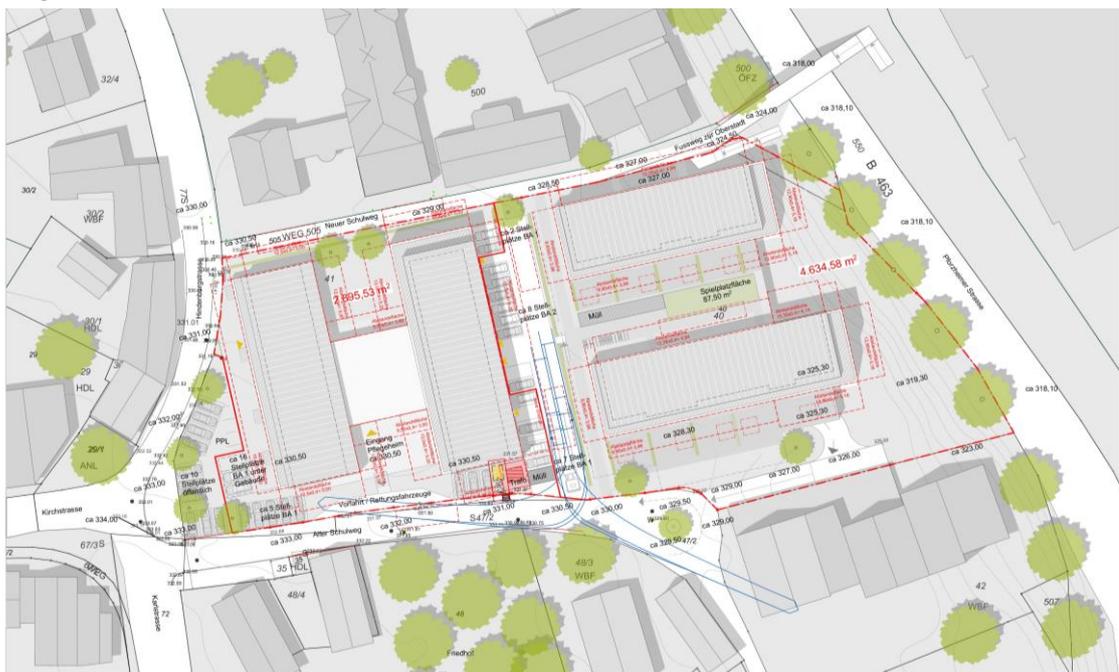


Abb.2: Lageplan (Entwurfstand 31.03.2020)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ochsenareal“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, das vorgesehene Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Umsetzung einer solchen Planung ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig, deshalb ist zur Umsetzung der entwickelten Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

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

3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochsenareal“ ist dem zeichnerischen Teil A zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 40, 41, 49 und 49/3 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 47/2 (Alter Schulweg), 500, 505 (Neuer Schulweg) und 550 (Pforzheimer Straße). Das Gelände des Plangebiets fällt von Westen nach Osten ab und ist im Süden und Westen umgeben von überwiegender Wohnbebauung. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Reuchlinschulen. Östlich des Gebiets befindet sich die Sporthalle sowie ein Lebensmittelmarkt. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich ebenfalls die evangelische und die katholische Kirche sowie ein Kindergarten.

4 Regionalplan

Die Stadt Bad Liebenzell befindet sich als Kleinzentrum in der Region Nordschwarzwald, in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, auf der Landesentwicklungsachse Pforzheim - Horb am Neckar. Der Regionalplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand.

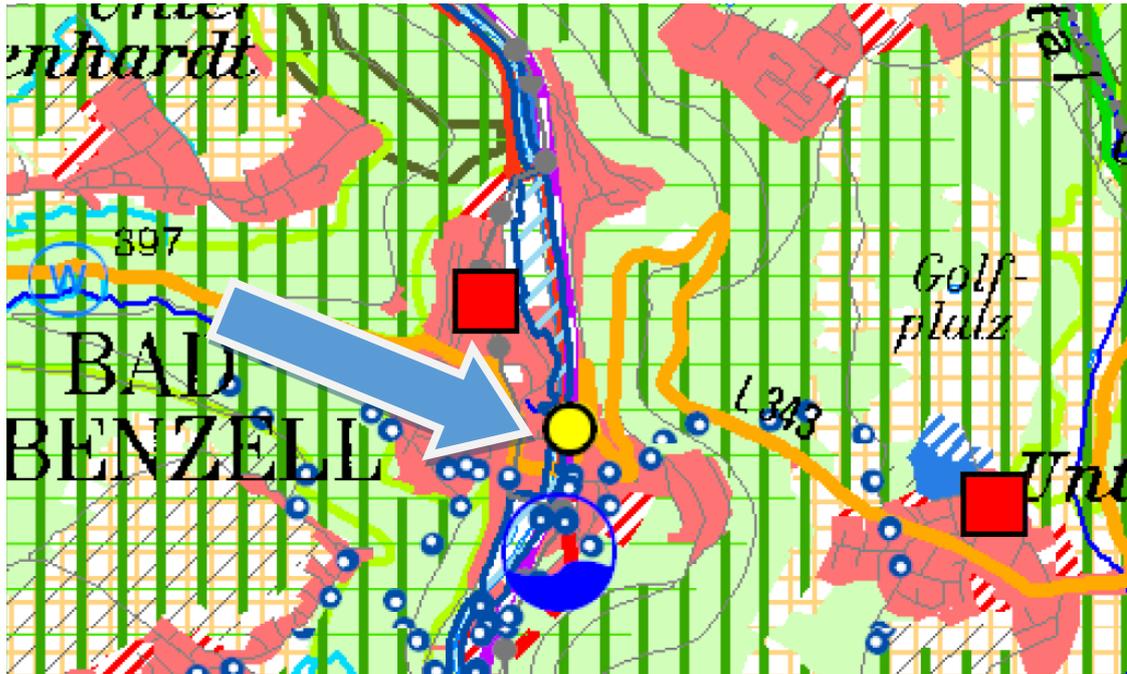


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan mit seinem urbanen Gebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

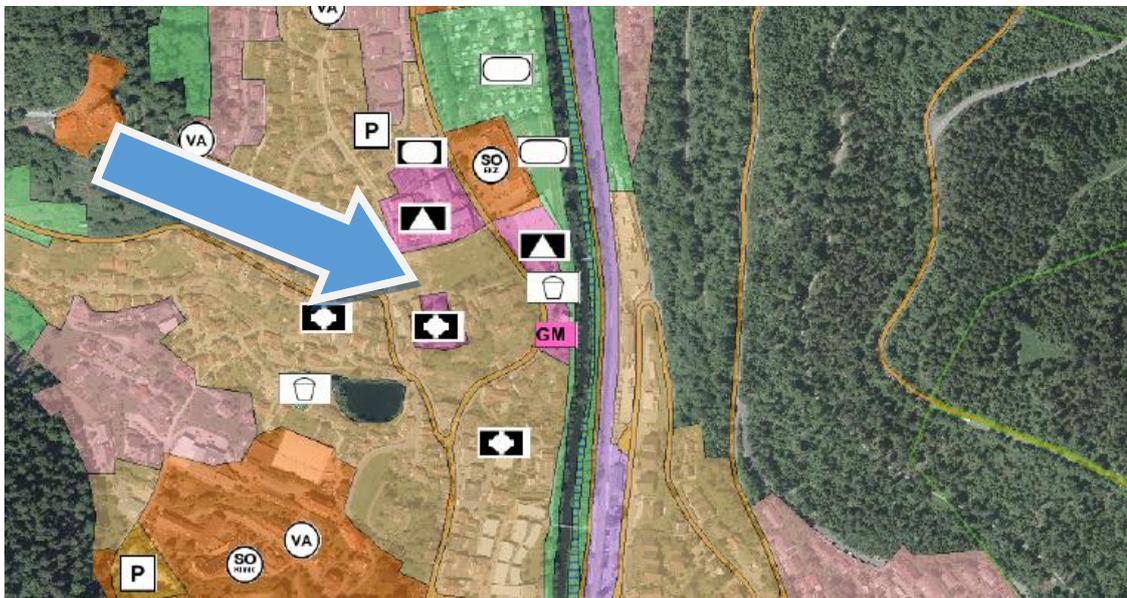


Abb. 4: Auszug aus dem FNP VVG Bad Liebenzell-Unterreichenbach

6 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet liegt derzeit kein bestehender Bebauungsplan vor und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Juli 2018) Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Eine vorhabenbezogene Betroffenheit der Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ursächlich hierfür sind die Verbreitung der Arten und Habitataignung des Vorhabenstandorts. Somit besteht für diese Arten kein vertiefender Prüfbedarf.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme können Direktverluste, erhebliche Störungen sowie Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Somit besteht für diese Artengruppe kein vertiefender Prüfbedarf.

8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, und von Emissionen, die ggf. von der Planung ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung verfasst (Heine + Jud, Stuttgart, 08.06.2020). Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Ergänzend wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Beurteilung der gewerblichen Schallimmissionen herangezogen. Das Bebauungsplangebiet soll als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden. Die einzelnen Maßnahmen sind in den Hinweisen unter Punkt 5 aufgeführt.*

Schallimmissionen im Plangebiet

- *Im Plangebiet treten an den Baugrenzen Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr bis 61 dB(A) tags und bis 52 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis 2 dB(A) überschritten.*
- *Im Plangebiet treten an den Baugrenzen Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr bis 50 dB(A) tags und bis 42 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts eingehalten.*
- *Im Plangebiet treten an den Baugrenzen Beurteilungspegel durch das bestehende Gewerbe bis 52 dB(A) tags und bis 38 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete werden tags und nachts eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *Zusätzlich wurden die Schallimmissionen durch den Straßen-, Schienenverkehr und das bestehende Gewerbe an der geplanten Bebauung für den konkreten Planentwurf ermittelt. Die Ergebnisse und die Beurteilung können den Abschnitten 8.1 bis 8.3 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.*
- *An den Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel bis 66 dB(A) bzw. bis Lärmpegelbereich IV erreicht.*

- *Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.*

Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung

- *An der bestehenden, umliegenden Bebauung treten durch die Nutzungen im Plangebiet Beurteilungspegel bis 35 dB(A) tags und bis 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde im Mischgebiet sowie bis 45 dB(A) tags und bis 39 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde im allgemeinen Wohngebiet auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.*
- *Das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm wird tagsüber erfüllt. Nachts werden die Richtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch umliegende gewerbliche Nutzungen (Bestand) eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird tags erfüllt und nachts teilweise nicht erfüllt. Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94 sind Maximalpegel durch Parkplätze in Wohnanlagen jedoch nicht zu berücksichtigen.*

9 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Hindenburgstraße, den Alten Schulweg und den Neuen Schulweg. Entlang des Kreuzungsbereichs Alter Schulweg und Hindenburgstraße werden 10 öffentliche Stellplätze geschaffen. Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die bestehenden Fußweganbindungen entlang der öffentlichen Straßen bilden eine Verbindung zur Ortsmitte.

Über die Haltestelle „Brühl“ der Linie 880 in ca. 100 m Entfernung wird das Plangebiet durch den ÖPNV bedient.

Die Feuerwehr kann über die bestehenden Straßen zu den geplanten Neubauten zufahren.

10 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Die Verlegung und Erweiterung der bestehenden Trafostation innerhalb des Plangebiets ist geplant.

11 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend des Bauvorhabens können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit nur geringfügiger Abweichung von der Ost-West-Orientierung ausgerichtet werden, die eine effiziente Nutzung von solarer Energie ermöglicht. Darüber hinaus ist die Versorgung der Anlage mit regenerativer Energie zugelassen. Die zu begrünenden Flach- oder flach geneigten Dächer können durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens und zwecks Zukunftsoffenheit darf es um der Hauptnutzung (Wohngebäude, Pflegeheim (Anlage für soziale Zwecke), betreutes Wohnen, Tagespflege, Wohngruppen, etc.) dienende, im baulichen Zusammenhang stehende Anlagen für gesundheitliche Nutzungen (Massage, Ergotherapie), Schank- und Speisewirtschaften (Cafés), Läden und Gewerbebetriebe (Kiosk, Blumenladen, Frisör) sowie kirchliche Zwecke (Andachtsraum, Kapelle) für die Zielgruppe der Anlage ergänzt werden.

In Anwendung des § 1(5,6) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil Größe und Zuschnitt des Grundstücks eine sinnvolle Nutzung dieser Art ausschließen und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realistisch kaum nachzuweisen ist. Darüber hinaus sind aufgrund dieser Nutzungen Konflikte mit angrenzenden, bestehenden Nutzungen (Wohnen, Schule, Friedhof) durch Zu- und Abfahrten bzw. mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden zu befürchten. Im urbanen Gebiet sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen („trading down“) nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind daher solche Betriebe ausgeschlossen. Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich sind und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II).

Wenn eine Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 2,00 m überschritten werden.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der offenen Bauweise wird eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ermöglicht. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von untergeordneten Bauteilen (Zugängen, Balkonen, Terrassen, etc.) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteilen begrenzt.

12.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen auch in den Freiflächen zugelassen werden können.

12.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt.

12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metaldachdeckungen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

12.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist zur Sicherung des bestehenden Abwasserkanals mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträger zu belasten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der bestehenden Tiefgarage auf dem Flurstück 42. Das Vorhaben sieht diese Fläche als gemeinsame Zufahrt zur künftigen und zur bestehenden Tiefgarage vor.

12.8 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

12.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

12.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen

Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ermöglichen das geplante Bauvorhaben. Zur einheitlichen Gestaltung sind für untergeordneten Nebenanlagen mit derselben Dachform auszuführen wie das Hauptdach.

13.2 Fassaden

Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig.

13.3 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Im Plangebiet ergibt sich aufgrund der vorhandenen Hanglage ein Höhenunterschied auf den Grundstücken. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten und bei Bedarf abzutreten, dass sich für das Ortsbild und die angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung ergeben.

13.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Teilbereich 2 festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die geplanten Grundstücksgrößen und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Im Teilbereich 1 gelten die Regelungen der Landesbauordnung. Teilbereich 1 sieht die Bebauung mit einem Pflegeheim vor, daher ist hier die Anwendung des § 37 LBO nicht möglich. Des Weiteren sind innerhalb dieses Teilbereichs betreute Seniorenwohnungen. Ein höherer Bedarf als einen Stellplatz je Wohneinheit wird für diese Nutzergruppe nicht gesehen. Jedoch sind in Teilbereich 1 seitens des Investors mehr Stellplätze geplant als erforderlich.

13.5 Werbeanlagen und Automaten

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 Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen in Teilbereich 1 eine Fläche von 10,0 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 15,0 m² pro Gebäude, im Teilbereich 2 dürfen einzelne Hinweisschilder eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

13.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

13.7 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden die Höhen von Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird und in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzinseln im Straßenraum eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Zudem sind insbesondere in Einmündungsbereichen Höhenbegrenzungen zur besseren Übersichtlichkeit erforderlich. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

13.8 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

13.9 Abfallbehälterstandplätze

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

13.10 Niederspannungsfreileitungen

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

14 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca. 9.180 m²
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 845 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 540 m ²
<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“</u>	<u>ca. 265 m²</u>
Nettobaulandflächen	ca. 7.530 m²