

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.03.2021

Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

Gemeindeordnung Baden- Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

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

Anlagen

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

Weitere gesonderte Anlagen

Übersichtsbegehung Artenschutz mit Plausibilitätsprüfung und Habitatpotenzialanalyse	in der Fassung vom	19.11.2019
Artenschutzrechtliche Maßnahmen	in der Fassung vom	19.11.2019
Geruchs-Immissionsprognose	in der Fassung vom	09.10 2020
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom	26.06 2020
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom	12.03 2021

§ 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 „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

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

Bad Liebenzell,

.....
Dietmar Fischer
Bürgermeister

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

Bad Liebenzell,

.....
Dietmar Fischer, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Allgemein zulässige Nutzungen:**
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
 - nicht störende Handwerksbetriebe.**Unzulässige Nutzungen:**
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2 Gemeinbedarfsfläche (Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Als Hauptnutzung zulässig sind:**
 - Wohngebäude
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Zulässig sind zudem der Hauptnutzung dienende, im baulichen Zusammenhang errichtete Anlagen für

 - Medizinische und therapeutische Nutzungen,
 - Cafés und Speisewirtschaften,
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
 - Kirchliche Zwecke.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bezugshöhe sowie durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt werden die Maximalwerte.
Die zulässige Grundflächenzahl darf im Teilbereich 3 mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
Die Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.**

Die maximal zulässige Wandhöhe WH gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika bzw. Oberkante Brüstung (siehe Skizze.).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung bis max. 10°) darf die max. Wandhöhe bis 2,00 m überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt werden (siehe Skizze). Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4,00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe bis 2,00 m überschritten werden.

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

Bei Doppelhäusern ist die maximal zulässige Wandhöhe des jeweiligen Teilbereichs verbindlich festgesetzt. Geringere Wandhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (siehe Skizze).

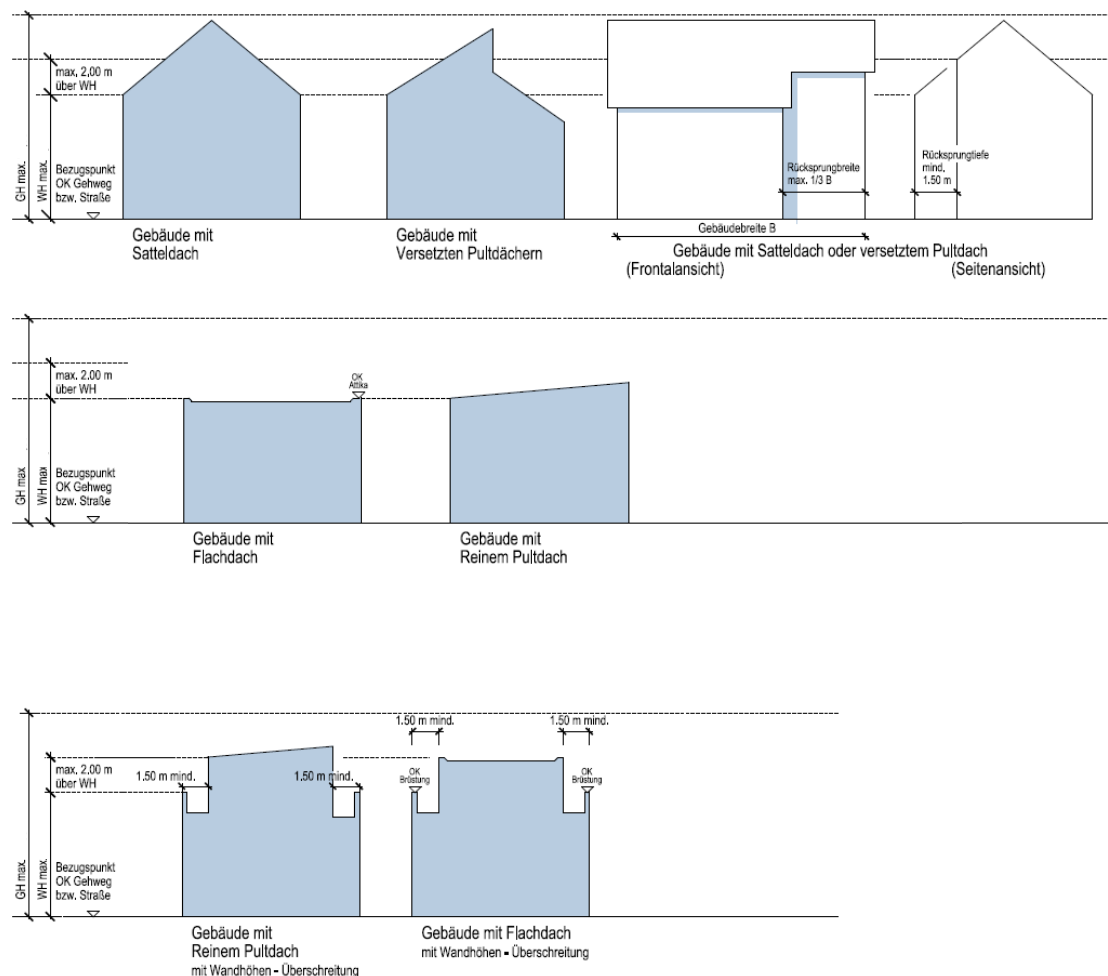


Abb.: Skizze Wand- und Gebäudehöhen (beispielhaft, ohne Maßstab)

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

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

In der **abweichenden Bauweise a** sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser eine Länge von 15,00 m und Doppelhaushälften eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten dürfen.

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen 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.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

5 Flächen für Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen/Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Mit Garagen/Carports ist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 5,00 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 mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Tiefgarage zulässig.

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.

Die Standorte für **Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen** sind im zeichnerischen Teil verbindlich geregelt und nur dort zulässig. Müllbehälter dürfen nur für den Tag der Leerung dort aufgestellt werden.

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

In den Teilbereichen 1, 2, und 4 sind max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, außer Stellplätze, Einfriedungen und Aufstellplätze für Müllentsorgung.

8 Öffentliche und private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind die folgenden Nutzungen bzw. Nebenanlagen zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten
- Obstwiesen
- Beete
- jeweils ein Gartengerätehaus pro Parzelle mit einem maximalen Volumen von 25 m³. Die Gartengerätehäuser dienen ausschließlich der Verwahrung von Gerätschaften.

Als Zuwegung zu den Gartenparzellen sind ausschließlich Fußwege zulässig. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25% Fugenanteil) oder als Erdwege anzulegen. Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

Die Ausgestaltung der privaten Grünflächen entlang des Ortsrandes erfolgt nach den jeweiligen Pflanzgeboten. Unzulässig sind innerhalb dieser Fläche intensive Gartennutzung als Freizeitgarten oder Beete und bauliche Anlagen.

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

Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED u.ä.) zu verwenden.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

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.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§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 „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

11 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Pflanzbindung „Einzelbäume“

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume gem. Artenverwendungsliste (Kap 11.3) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

11.2 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstücken ein regionaltypischer Obsthochstamm 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 (Artenverwendungsliste Kap. 11.3). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie freistehenden Garagen 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 Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm

Anpflanzgebot „Flächige Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind flächige Gehölzpflanzung unter Verwendung gebietsheimischer Sträucher und einheimischer Laubbaumarten gem. Artenverwendungsliste (Kap. 11.3) festgesetzt. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1,0 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.3 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Bäume und Sträucher

Bäume:	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Schwarz-Erle ¹⁾	Alnus glutinosa
	Hänge-Birke ¹⁾	Betula pendula
	Hainbuche ¹⁾	Carpinus betulus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Faulbaum ¹⁾	Frangula alnus
	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
	Zitterpappel	Populus tremula
	Vogel-Kirsche ¹⁾	Prunus avium
	Gewöhnliche Traubenkirsche ¹⁾	Prunus padus
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Stieleiche	Quercus robur
	Echte Mehlbeere ¹⁾	Sorbus aria
	Vogelbeere ¹⁾	Sorbus aucuparia
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	regionaltypische Obsthochstämme in Sorten	
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, Wollenschläger, 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:	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
	Salweide	Salix capraea
	Grau-Weide	Salix cinerea

Bruch-Weide	Salix fragilis
Fahl-Weide	Salix rubens
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

Moose:	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahmoos	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

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtkraut	Hieracium aurantiacum
	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

12 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

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 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind die gleichen Dachformen zulässig wie für das Hauptgebäude.

Bei **Doppelhaushälften** und Hausgruppen ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

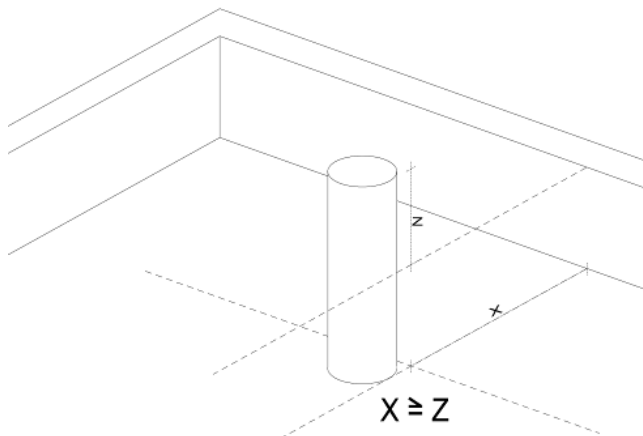


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

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

Ziegel-Dachdeckungen sind matt in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

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

4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an Grundstücks-Einfriedungen an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Selbst-leuchtende 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.

7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

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.

11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 2,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

12 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Pro Grundstück ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit einem gedrosseltem Ablauf von 0,1 l/s pro 200 qm der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen (analog z.B. bei 300 qm => Drosselabfluss 0,15 l/s).

Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne). Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Regen- und Bachwasserableitungen und muss mindestens 4,0 cbm pro 200 qm

der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche betragen (analog z.B. bei 150 qm => 3,0 cbm Rückhaltevolumen).

Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien incl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des Baugesuchs.“

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 / Bodenschutz

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes 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 abzuschieben. 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 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.

4 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

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).

Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Dabei sind Fassadenteile, Dachabdeckungen und Mauern vorsichtig abzutragen.

Umweltbaubegleitung vor Beginn von Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten

Die Gebäude sind im Zuge von Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten auf eine Belegung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter hin zu untersuchen, um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind. Hierfür wird sichergestellt, dass die Gebäude zugänglich sind

Umweltbaubegleitung vor Fällung der Bäume

Die Fällung der Baumbestände erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vogelarten. Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Hierfür wird vom Auftraggeber eine Übersicht (Lageplan, falls vorhanden tabellarische Darstellung) aller zu fällenden Bäume bereitgestellt. Dabei sind die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und -spalten vor Fällung (September) auf eine Belegung durch die genannten Arten (Fledermäuse, Haselmaus, holzbewohnende Käferarten) mittels endoskopischer Untersuchung hin zu prüfen. Dabei sind eventuell vorgefundene Tiere (Fledermäuse, Haselmaus) zu bergen und von sachkundigen Personen zu versorgen. Dies gilt insbesondere bei möglicherweise in den Baumhöhlen überwinternden Tieren. Sollte sich eine Belegung zum Prüfzeitpunkt ergeben sind die Bäume im Gebiet bis in den April des Folgejahres zu belassen. Eine Fällung kann erst nach sichergestellttem Verlassen des Winterquartiers für Fledermäuse bzw. der Haselmaus erfolgen. Um eine Besiedlung der Baumhöhlen durch Vogelarten zu verhindern sind diese nach erfolgter Prüfung zu verschließen.

Verbringen von geeigneten Bäumen nach Fällung

Falls im Rahmen der vorgenannten Maßnahme Nachweise holzbewohnender Käferarten erbracht werden, sind diese Baumstämme, insbesondere die Stammabschnitte mit Baumhöhlen nach Fällung auf Flächen im Umfeld des Untersuchungsgebietes zu verbringen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**Anbringen von Nisthilfen**

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten bekannten Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Untersuchungsgebiet sechs Bäume mit Baumhöhlen- oder -spalten verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse - Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Die Nisthilfen sind jeweils in Kleingruppen (5 Nistkästen) anzubringen. Um den Konkurrenzdruck zwischen Fledermäusen und Vögeln zu verringern sind Vogel- und Fledermauskästen gemischt anzubringen. Die Nistkästen sind in den Streuobstbereichen im Umfeld des Untersuchungsgebietes anzubringen.

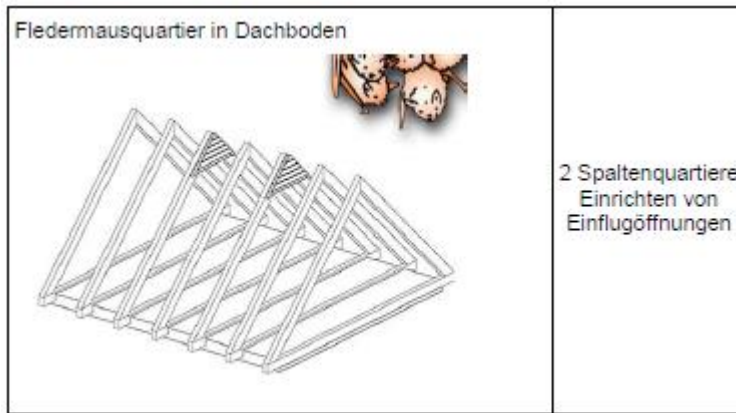
Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- 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, Typ Schwegler Starenhöhle 3 S
- Anbringen von 3 Nistkästen, Typ Schwegler Nisthöhle 3 SV, Ø 45 mm
- Anbringen von 3 Nistkästen, Typ Schwegler Nisthöhle 1 B, Ø 32 mm
- Anbringen von 3 Nistkästen, Typ Schwegler Nisthöhle 2 M
- Anbringen von 3 Fledermauskästen, Typ Schwegler 2 FN
- Anbringen von 3 Fledermaushöhle, Typ Schwegler 1 FD

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

Errichten von Fledermausquartieren

Aufgrund der potenziellen Belegung der o.g. Gebäude durch Fledermäuse ist bei Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen das Errichten eines dauerhaften Gebäudequartiers im Gebäudebestand im Plangebiet oder im näheren Umfeld (siehe nachfolgende Abbildung, sowie DIETZ & WEBER, 2001) erforderlich.



Monitoring

Die angebrachten Kästen sowie die Spaltenquartiere der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF 2 sind in den ersten 5 Jahren 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. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

Ergänzung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese

Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese. Neupflanzung von 18 standortgerechten heimischen Hochstamm-Obstbäumen. Der Verlust von sechs Obstbäumen mit Baumhöhlen ist vor Beginn der Baumaßnahme zu kompensieren. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen.

Im Rahmen der CEF- / Ökokontomaßnahme "Anpflanzung von 24 Obsthochstämmen - Weinwegacker" wurden auf dem Flst. Nr. 778/5, Gewann Weinwegacker, Gemarkung Möttlingen zwischen 2009 und 2011 24 regional-typische Obsthochstämme angepflanzt. Für die Pflanzung wurden Hochstämme mit einem Stammumfang 10-12, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen verwendet. Es wurden folgende langlebige Obstbäume robuster, seltener Sorten auf Sämlingsunterlagen gepflanzt: Nathusius Taubenapfel, Brauner Matapfel, Erbachhofer Weinapfel, Roter Bellefleur, Heuchelheimer Schneeapfel, Purpurroter Cousinot, Edelborsdorfer, Fießers Erstling, Wagenerapfel, Wealthy, Französische Goldrenette, Kantil Sinap, Gelber Bellefleur, Rheinischer Krummstiel, Muskatrenette, Gubener Warraschke, Der Leckerbissen, Bitenfelder, Wiltshire, Metzer Bratbirne, Palmischbirne, Champagner Bratbirne, Rote Offenbacher Mostbirne, Karcherbirne. Die Bäume wurden gegen Verbiß geschützt. Auf chemische Pflanzenbehandlungsmittel wurde verzichtet. In Ausnahmefällen, z.B. der Jungbaumpflege kann die Verwendung von integrierten Pflanzenschutzmitteln erlaubt werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume alle 10 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterziehen

Neuanlage von Heckenstrukturen

Als Ersatz für die durch die Baumaßnahme entfallenden Gehölzbereiche ist die Neuanlage einer Feldhecke (Strauchhecke) einschließlich Benjes-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten mit einer Flächengröße von ca. 150 m² auf einem geeigneten Grundstück im näheren Umfeld zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 und 100–150 cm wie z.B. Bruch-Weide, Echte Hunds-Rose, Eingrifflicher Weißdorn, Fahl-Weide, Gewöhnlicher Liguster *, Gewöhnlicher Schneeball *, Gewöhnliches Pfaffenhütchen *, Grau-Weide, Haselnuss, Heckenkirsche *, Korb-Weide, Roter Hartriegel, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder*, Trauben-Holunder*, Wolliger Schneeball* und Zweigriffliger Weißdorn zu verwenden.

Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze sind in regelmäßigen Abständen Pflegemaßnahmen zu unterziehen.

Monitoring

Die Erfolgskontrolle der Maßnahme beginnt ein Jahr nach der Umsiedlung und wird über einen Zeitraum von 5 Jahren (nach 1, 3 und 5 Jahren) durchgeführt.

Die Ergebnisse werden jährlich dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

5 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.

6 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, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Stadt Bad Liebenzell verzeichnete in den letzten Jahren aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Stadt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Möttlingen eine derzeit teilweise bebaute Fläche als Bauland entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wasenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt das Ziel, die örtliche Wohnfunktion zu sichern und zu stärken, sowie eine rechtssichere und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich, um Wohnraum am Ortsrand von Möttlingen zu schaffen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück Nr. 361, 632, 633, 638, 638/1, 639, 640, 2037, 2042, 2043, 2045, 2045/3, 2045/4, 2049, 2050 und 2163 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 635, 636, 637, 641, 686, 689, 691/2, 2038, 2039, 2039/1, 2041, 2048 und 2053/4.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich wichtigen Ortsrandlage in Verlängerung der Straße Im Gründle. Bei den überplanten Flächen handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen auf einem von Südost nach Nordwest leicht abfallenden Gelände. Bei den angrenzenden Flächen im Westen und Süden handelt es sich um ein bestehendes Mischgebiet, die Flächen im Norden und Osten sind Wiesen- und Ackerflächen.

Östlich des Plangebiets liegen die Schießanlage Möttlingen und Sportplatzflächen. Die Auswirkungen dieser beiden Einrichtungen auf die geplante Nutzung sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht worden.

3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- 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.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich ca. 2,9 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

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 weist im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand und Siedlung Planung aus.

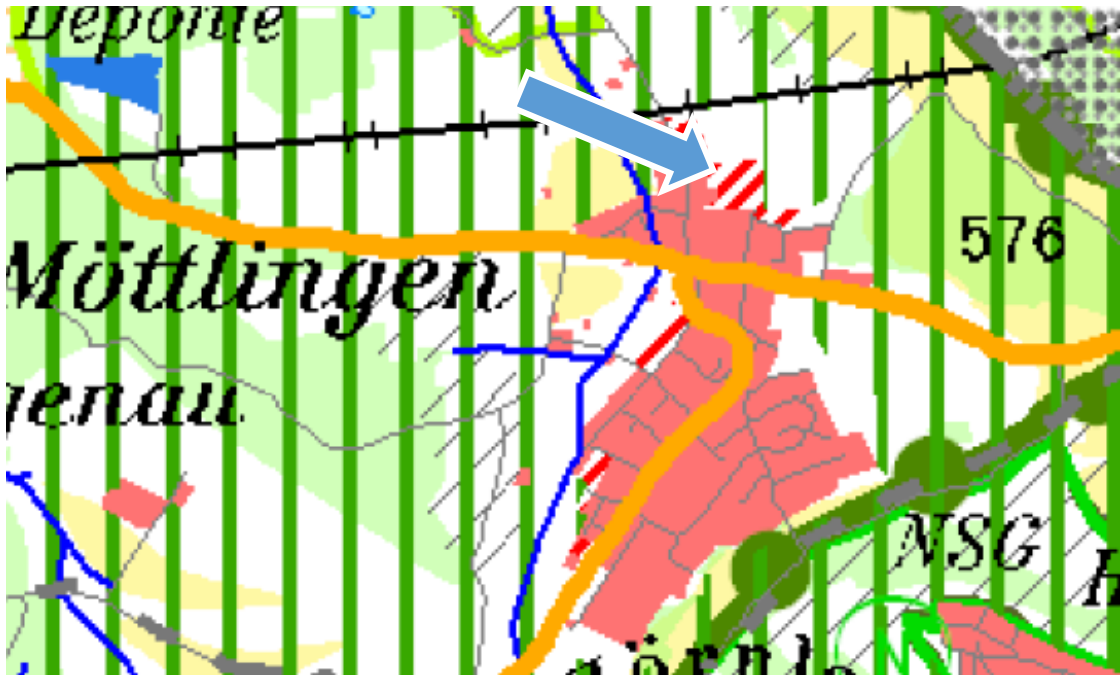


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell / Unterreichenbach ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche Planung dargestellt. Der Bebauungsplan mit seinem allgemeinen Wohngebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

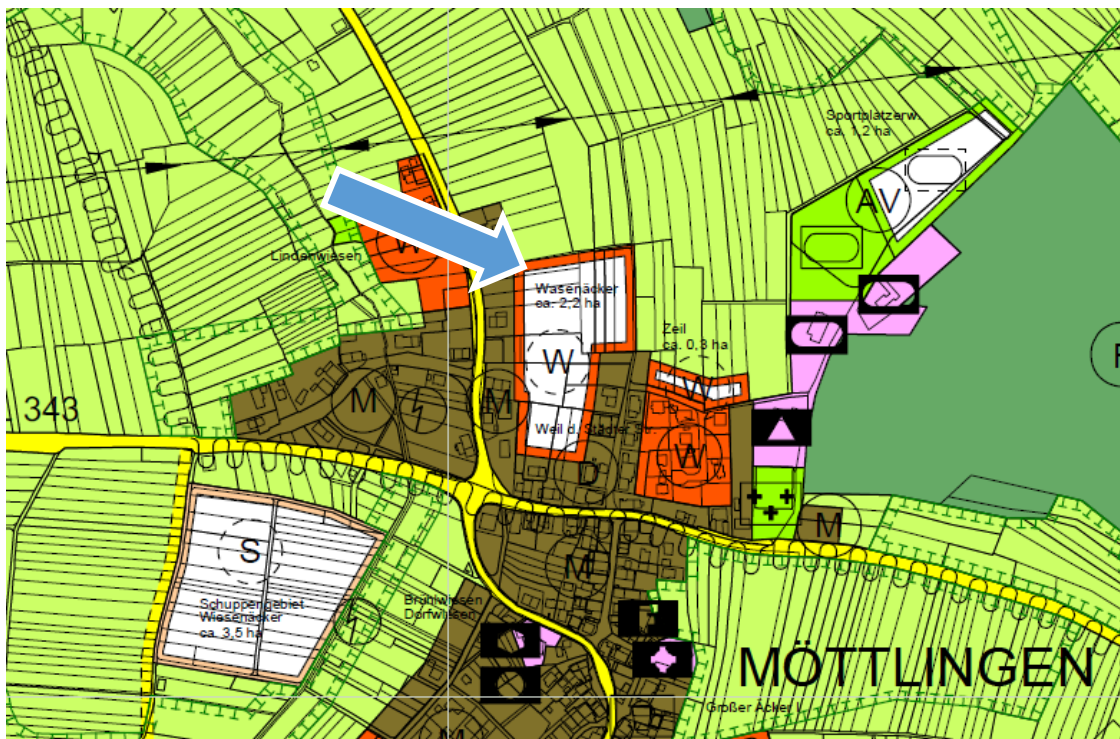


Abb.: Auszug aus dem FNP VVG Bad Liebenzell-Unterreichenbach

6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Allgemeines

Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes in attraktiver Stadtteillage. Angepasst an den örtlichen Bedarf sollen Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie ein verdichteter Innenbereich mit Mehrfamilienhäusern entstehen.

Öffentliche Freiräume sind eine wichtige Ergänzung zu den privaten Bereichen und haben innerhalb der Siedlung eine identitätsstiftende Funktion. Im Wohngebiet sind gemeinschaftlich genutzte Freiräume vor allem für jene Aktivitäten wünschenswert, die mehr Platz beanspruchen als ein privater Garten bieten kann. Gemeinschaftlich genutzt werden sollen der Quartiersspielfeld, Wohnstraßen und Wohnwege. Nach Norden ist im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Eingrünung des Gebietes zur Landschaft vorgesehen.

7.2 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der Hauptanschluss des Gebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Münklinger Straße (K4364). Die bestehende Straße Im Gründle, die weiter zur Weil der Städter Straße (L393) führt dient als Rad und Fußwegeverbindung zur Ortsmitte und kann als Notausfahrt herangezogen werden.

Innere Erschließung

Das Wohngebiet wird durch eine Verbindungsstraße zwischen Münklinger Straße und der Straße Im Gründle mittels eines Ringsystems erschlossen. Aufgrund der Geometrie wird der südliche Bereich des Plangebiets durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit an des Ringsystem angebunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsnetze innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen.

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, ist pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosseltem Ablauf von 0,1 l/s pro 200 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen (analog z.B. bei 300 m² => Drosselabfluss 0,15 l/s). Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne). Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Regen- und Bachwasserableitungen und muss mindestens 4,0 m³ pro 200 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche betragen (analog z.B. bei 150 m² => 3 m³ Rückhaltevolumen). Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

Die Abfallbeseitigung erfolgt über geplanten Erschließungsstraßen. Lediglich der südliche Bereich des Plangebiets verfügt über keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, daher ist am Eingang dieses Bereiches ein Müllsammelstandort für die temporäre Aufstellung der Abfallbehälter im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsrechtlichen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Gerlinger + Merkle, 2019, Schorndorf). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadtverwaltung Bad Liebenzell beabsichtigt, in Möttlingen den nordöstlichen Ortsrand und den Bereich „Wasenäcker“ zu erweitern. Das genannte Plangebiet ist bisher größtenteils als Acker- und Wiesenfläche ausgewiesen. Die Fläche soll für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

In Gutachten von 15. Juli 2013 /6/ sowie in der Stellungnahme vom 10. Mai 2019 /6/ wurde die Nutzbarkeit des Plangebiets hinsichtlich der genannten Wohnbebauung untersucht und beurteilt. In dieser aktualisierten Stellungnahme wurde überprüft, ob die Beurteilung der Ergebnisse des Gutachtens bzw. der Stellungnahme noch stimmen. Zudem wurde das aktuelle Plangebiet betrachtet, das etwas im Westen verkleinert wurde.

Die Überprüfungen ergaben, dass bei den im Gutachten /6/ und in der Stellungnahme /7/ aufgeführten Angaben des Sportvereins die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Die Schießanlage bei Betrachtung des Maximalbetriebs überschreitet innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der beschriebene Maximalbetrieb in Kapitel 5.2.1 nicht zu erwarten ist. Die Immissionsrichtwerte für den Mischbetrieb werden eingehalten.

Das Spitzenpegelkriterium wird außerhalb der Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV und TA-Lärm eingehalten.

Zur Einwirkung des Straßenverkehrslärms auf das Bebauungsplangebiet ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Änderung der Bebauungsfläche eingehalten werden.

9 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Übersichtsbegehung Artenschutz mit Plausibilitätsprüfung und Habitatpotenzialanalyse erstellt worden (Werkgruppe Gruen, 2019, Stuttgart). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Ergebnisse der Übersichtsbegehung sowie einer Plausibilitätsprüfung unter Einbeziehung des Tierökologisches Gutachten (Vögel, Fledermäuse) zum Bebauungsplan „Wasenäcker“. (WERKGRUPPE GRUEN, 2013) wurde für das Untersuchungsgebiet eine Habitatpotenzialanalyse unter Einbeziehung des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) (LUBW 2019) durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten betrachtet.

Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen geschützter und gefährdeter Brutvogelarten zunächst nicht auszuschließen.

Teilweise können Vorkommen der im Zielartenkonzept Baden-Württemberg für den Naturraum und die Habitatstrukturen angegebenen Arten jedoch aufgrund fehlender Ausbildung der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Neben den Ackerflächen östlich im Untersuchungsgebiet dominiert überwiegend Grünland (Fettwiesen mittlerer Standorte), das z.T. intensiv beweidet wird. In geringerem Umfang sind Nutz- und Ziergärten sowie Streuobstbestände vorhanden, die z.T. ebenfalls beweidet werden. Gegenüber dem Untersuchungszeitraum 2013 sind im Gebiet keine bzw. nur sehr geringfügige Nutzungsänderungen zu erkennen, die Habitatstrukturen blieben weitestgehend unverändert.

9 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend des Beitritts der Stadt Bad Liebenzell in den Klimaschutzpakt Baden-Württemberg wurden im Rahmen des Bebauungsplans Aspekte des Klimaschutzes beachtet und berücksichtigt. Gemäß des städtebaulichen Entwurfs können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet mit nur geringfügiger Abweichung von der Nord-Süd-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. Außerdem werden im öffentlichen Raum Stellplätze mit E-Ladestationen errichtet.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie als Gemeinbedarfsfläche mit dem konkreten Nutzungszweck „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Wohngebiet (WA)

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen 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. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist 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 Stadt.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemeinbedarfsfläche (Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Die Festsetzung des Gebiets als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ schafft die Voraussetzung zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung. Diese Einrichtung dient den zukünftigen Bewohnern als dauerhafter Wohnsitz mit Pflege im Bedarfsfall, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, beispielsweise durch die individuelle Einrichtung der Zimmer. Deshalb wird im Sinne dieses Bebauungsplans das Pflegeheim als Wohnform betrachtet. Jedoch sind selbst Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet möglich, das durchaus im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Entsprechend § 3 (4) BauNVO ist das Vorhaben auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Im Rahmen dieses Vorhabens und zwecks Zukunftsoffenheit darf es um der Hauptnutzung (Pflegeheim, betreutes Wohnen, Tagespflege, Wohngruppen, etc.) dienende, im baulichen Zusammenhang stehende Anlagen für medizinische und therapeutische Nutzungen (Massage, Ergotherapie), Cafés und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (Frisör) sowie kirchliche Zwecke (Andachtsraum, Kapelle) für die Zielgruppe der Anlage ergänzt werden. Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf in den jeweils festgesetzten Teilbereichen mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit von 1,0 auf 2,0 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 vertretbar.

Die im Teilbereich 5 festgesetzte GRZ von 0,6 liegt über der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies ist begründbar anhand der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für soziale und gesundheitliche Zwecke. Der besondere Nutzungszweck dient somit im Quartier selbst und auch im angrenzenden Wohngebiet. Aufgrund der Tatsache, dass für diese spezielle Nutzungsart größere Gebäudekubaturen beansprucht werden, wird eine Erhöhung des überbauten Flächenanteils (GRZ I) notwendig.

Die Obergrenzen der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Bad Liebenzell unter Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Wohnbauflächen entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums. Die höhere Dichte folgt für diesen Bereich aus dem Bestreben, eine Fläche für Gemeinbedarf zu entwickeln. Ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig. Dabei kommt es insbesondere durch die verdichtete Bauweise im Teilbereich 5 zu einer Überschreitung der GRZ. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,9 ist keine Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO. Sie findet ihre Rechtsgrundlage vielmehr in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, flächensparendes Wohnen im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.

- Durch die Errichtung der Tiefgarage und den weitgehenden Wegfall der meisten oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeurtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr.
- Größere zusammenhängende Waldflächen liegen in westlicher Richtung ca. 250 m entfernt und wirken als ausgleichende Umstände.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung, sowie Einhaltung der Abstandsflächen, nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,6, z.B. in besonderen Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,6 vorliegen.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das geplante Straßennetz mit Anschluss an die Münklinger Straße erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Münklinger Straße abgewickelt werden.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln zugelassen, bei Gebäuden mit Flachdach das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 2,00 m begrenzt. Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich. Dieser Wert wird bei dem geplanten Bauvorhaben auch nicht überschritten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und für ein geordnetes Siedlungsbild ist bei Doppelhäusern die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe zwingend umzusetzen. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichende Bauweise a sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 15,00 m und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 8,50 m pro Doppelhaushälfte zulässig. Die Längenbegrenzung sichert die geplante städtebauliche Struktur und ermöglicht eine flexible Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise, wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Gebietsinneren ermöglicht.

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.

10.4 Flächen für Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zum Mindestabstand von Garagen/Carports und Nebenanlagen von den öffentlichen Erschließungsstraßen sind ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und für ein attraktives Erscheinungsbild der Straßenräume. 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. Die Standorte für Müllbehälter- und Sperrmüllbereitstellflächen sind im zeichnerischen Teil verbindlich geregelt und nur dort zulässig.

10.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich in den Teilbereichen 1, 2, und 4 maximal 2 Wohnungen pro Wohnungseinheit zuzulassen.

10.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung der angrenzenden Nutzungen, zwecks Geruchsbelastungen, werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Eine Ausnahme wird für die Herstellung von Stellplätzen, Einfriedungen und einem Standort zur Müllentsorgung zugelassen.

10.7 Öffentliche und private Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dient der Errichtung eines Spielplatzes, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen gebietszentral Spielmöglichkeiten für Kinder angeboten werden. In den öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Erdwege anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

Zur Sicherung der privaten Gartenflächen werden in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird hier ein zukunftsfähiges Entwicklungspotenzial ermöglicht, ohne wesentliche Auswirkungen auf Umweltbelange. Dadurch, dass Nebenanlagen begrenzt und nur in untergeordnetem Umfang errichtet werden dürfen und zur Erschließung keine neuen Anlage, sowohl entwässerungsseitig, wie auch verkehrlich entstehen, ist der Eingriff in Natur und Landschaft als geringfügig zu betrachten. Innerhalb dieser Flächen sind Swimmingpools nicht zulässig.

Zur Sicherung des Ortsrandes und zur Einbindung in die angrenzende Landschaft werden im zeichnerischen Teil Flächen private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche bauliche Anlagen unzulässig.

10.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. LED) zu verwenden.

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

10.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist zur Sicherung der bestehenden Leitungen mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträger zu belasten. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Durchwegung zwischen den Einfamilien- und den Mehrfamilienhäusern und sichert die Erschließung der Mehrfamilienhäuser.

10.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

10.11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

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.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen sichern die Einfügung des Wohngebietes in die bestehende Ortsstruktur und gewähren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur einheitlichen Gestaltung sind für untergeordneten Nebenanlagen mit derselben Dachform auszuführen wie das Hauptdach. Für Doppelhäuser werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dieselben Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen festgesetzt. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

11.2 Dachaufbauten

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses als weiteres Vollgeschoss und tragen somit einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich bei. Einerseits wird durch die Begrenzung der Länge der Dachaufbauten und des Ausschlusses von Zwerchhäusern die Wandhöhe, als einheitlich durchgehendes Element, gesichert und die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach bleibt gewahrt. Andererseits wird hierdurch ausreichend Spielraum für eine individuelle Umsetzung geboten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

11.3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

11.4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Wege und Straßen werden Einfriedungen ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass der öffentliche Raum optisch nicht zu stark eingeschränkt wird und in Verbindung mit den Pflanzinseln im Straßenraum eine Verzahnung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gartenflächen erfolgt. Zudem dient insbesondere in Einmündungsbereichen der Ausschluss zur besseren Übersichtlichkeit erforderlich. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

11.5 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 von 2 Stpl. / 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. In den verkehrsberuhigten Bereichen sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten, ausgestalteten Bereichen zulässig.

11.6 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 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.

11.7 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.

11.8 Außenantennen

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

11.9 Abfallbehälterstandplätze

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

11.10 Niederspannungsfreileitungen

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

11.11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 2.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

11.12 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der unversiegelten Fläche führt.

Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, ist pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosseltem Ablauf von 0,1 l/s pro 200 m² der gesamten an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Fläche vorzusehen (analog z.B. bei 300 m² => Drosselabfluss 0,15 l/s).

13 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	29.000qm
davon:		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	4.125 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca.	400 qm
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz“	ca.	180 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	240 qm
Private Grünfläche	ca.	2.435 qm
Nettobaulandflächen	ca.	21.620 qm