



STADT NEUBURG

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Lärchenweg“

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lärchenweg“

Projekt-Nr.

1780-6

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

M. Eng. M. Demirtas

Datum

14.09.2021



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	1
1.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
1.2.1 Bestehende Nutzungen.....	3
1.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
1.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen.....	3
1.2.4 Impressionen Plangebiet.....	4
2. Übergeordnete Vorgaben	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bestehende Bebauungspläne	6
2.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
3. Verfahren	7
4. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfungen	8
5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	9
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise	11
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	11
6.5 Stellplätze, Garagen und Carports	11
6.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	11
6.7 Anzahl der Wohneinheiten	12
6.8 Verkehrsflächen	12
6.9 Öffentliche Flächen zur Fassung von Oberflächenwasser in Muldenform	12
6.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	13
7.1 Bauen in Waldnähe.....	13
7.2 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	13
7.2.1 Dachgestaltung	13

7.3 Fasadengestaltung.....	14
7.4 Werbeanlagen.....	14
7.5 Grundstücksgestaltung	14
7.5.1 Einfriedungen.....	14
7.5.2 Versorgungsleitungen	14
7.5.3 Stellplatzverpflichtung	14

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.200 Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg, ca. 12 km südwestlich von Pforzheim. Neuenbürg gehört der Region Nordschwarzwald an und ist durch dessen Täler und bewaldete Höhenlagen geprägt. Neuenbürg ist eine attraktive Gemeinde zur Naherholung und als Ausflugsziel, aber besonders auch zum Wohnen.

Der Erholungswert, verbunden mit verkehrsgünstiger Anbindung nach Pforzheim, Karlsruhe und Baden-Baden sowie die soziale und technische infrastrukturelle Ausstattung, lassen die Einwohnerzahlen Neuenbürgs stetig wachsen. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Neuenbürg einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf etwa 8.430 Einwohner bis 2030. Die daraus resultierende Nachfrage an Wohnbauflächen kann im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden, da kaum noch freie Grundstücke bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, beabsichtigt die Stadt Neuenbürg daher, im Zuge der Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Auf einer Freifläche von rund 0,6 ha im Baugebiet „Lärchenweg“ des Stadtteils Arnbach besteht das Potenzial, sieben weitere Wohnbauplätze auszuweisen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Lärchenweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

1.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Die Stadt Neuenbürg besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Arnbach, Dennach und Waldrennach. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Arnbach, in der Straße „Lärchenweg“. Planungsrechtlich befindet sich das derzeit unbebaute Plangebiet im Außenbereich. Mit dem Bebauungsplan „Lärchenweg“ wird es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit dem Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,6 ha. Im Norden und im Westen wird das Plangebiet durch die Wohnsiedlung des Zwerchweges, welche hauptsächlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht, abgegrenzt. An den übrigen Seiten grenzen öffentliche und private Grün- und Waldflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jeweils Teilbereiche der Flurstücke Nr. 530/1, 570/1 und 571/1 (Wirtschaftswege), 553/3, 567, 568 und 576/2 sowie die gesamten Flurstücke Nr. 554/1, 555/1, 569 und 571/2.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort
(Quelle: ArcGIS, bhm)

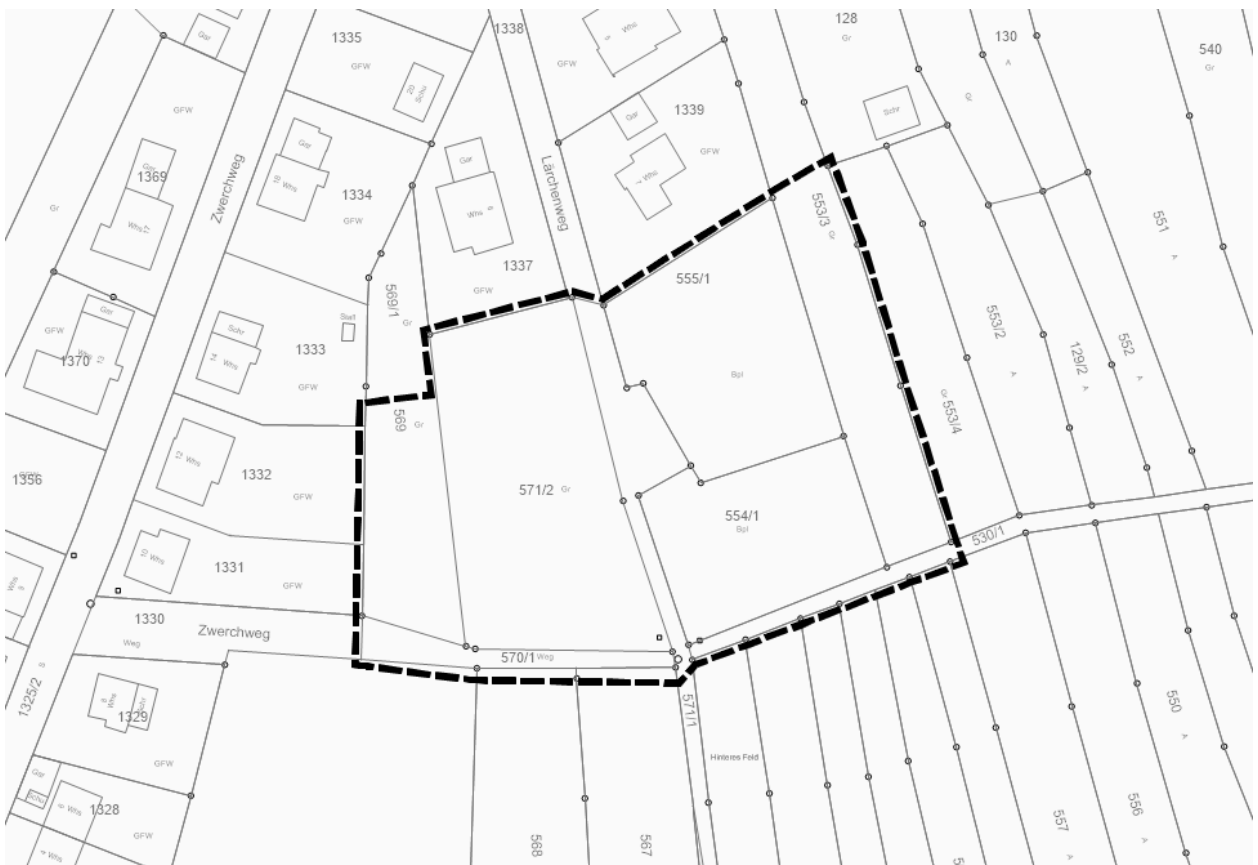


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt
(Quelle: ALK Stadt Neuenburg, bhm)

1.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

1.2.1 Bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig ungenutzte private Grünflächen, welche den Übergang vom Wohngebiet zum Wald darstellen. Weiterhin grenzen, mit einem Teil des „Zwerchweges“ westlich und des „Lärchenweges“ nördlich, öffentliche Verkehrsflächen an das Plangebiet, welche in Verlängerung in Wirtschaftswege übergehen, die das Plangebiet durchqueren.

1.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straßen „Zwerchweg“ und „Lärchenweg“. Beide Straßen werden im Zuge der Planung verlängert und somit eine innere Erschließung des neuen Baugebietes geschaffen.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich bereits alle erforderlichen Leitungen, sodass diese für eine zusätzliche Bebauung lediglich in das Plangebiet zu erweitern und entsprechende Hausanschlüsse herzustellen sind.

1.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsimmissionen

Durch die Lage am Rand des Wohngebietes sowie den angrenzenden Wald, abseits von Hauptverkehrswegen oder anderen emittierenden Nutzungsarten, sind keine Immissionen vorhanden bzw. zu erwarten.

Im Umfeld des Geltungsbereichs bestehen außerdem keine Betriebe, von denen maßgeblich Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen.

1.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Plangebiet im Winter mit Blick Richtung Norden
(Foto: bhm)



Abb. 4: Plangebiet im Frühjahr mit Blick in Richtung Süden
(Foto: bhm)

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ordnet das Plangebiet der Siedlungsfläche Wohnen im Bestand zu. Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Ausweisung einer Wohnbaufläche somit nicht entgegen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald 2015, Datenabruf 01-2019)

2.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher von der Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Neuenbürg 2010, Datenabruf 01-2019)

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Im Norden und im Westen des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Zwerchweg“ aus dem Jahr 1989 an.

2.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete sowie keine Biotope. Rundum Arnbach erstreckt sich jedoch ein Landschaftsschutzgebiet, das an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs angrenzt.

In der Umgebung befinden sich weitere Landschaftsschutzgebiete, Wald- und Offenlandbiotoppe, die jedoch durch die Planung nicht tangiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 17.04.2001. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet nicht.

Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

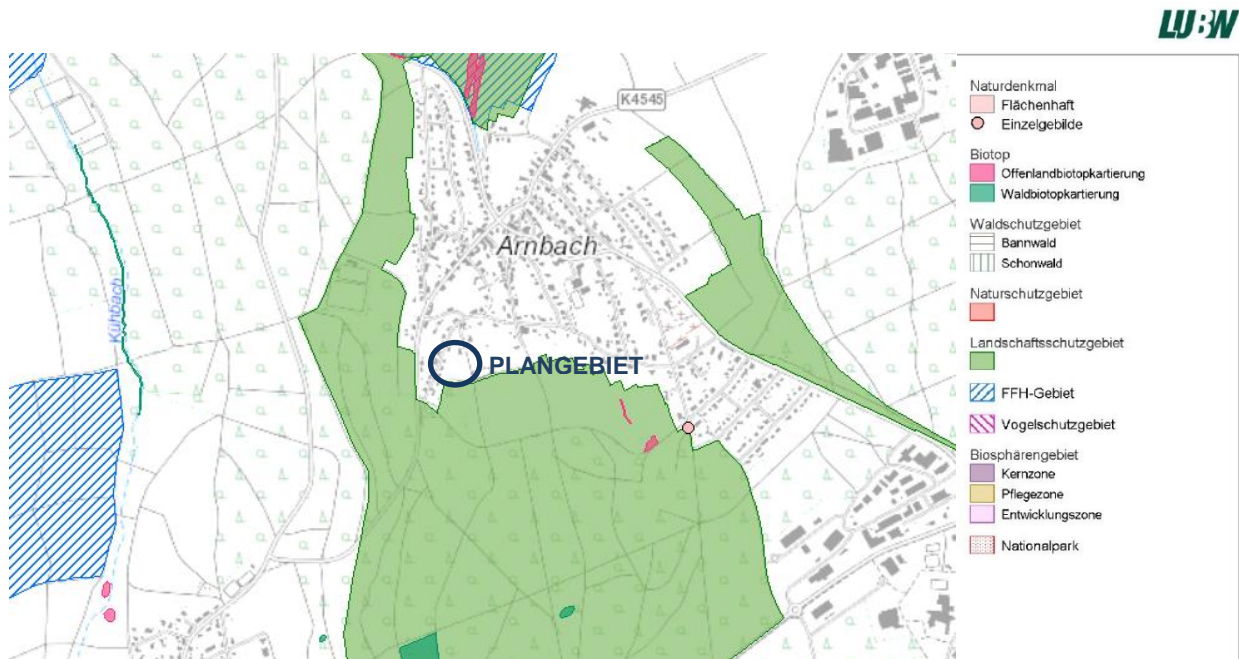


Abb. 7: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Datenabruf 03-2019)

Hochwasserrisikokarte



Abb. 8: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Datenabruf: 12-2018)

3. Verfahren

Mit § 13b BauGB werden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen. Konkret bedeutet dies, dass für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall werden die Kriterien des § 13b BauGB erfüllt und ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Durch Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2018 wurde das Verfahren fristgerecht eingeleitet.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 3 außerdem keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Da das Artenschutzrecht der Abwägung nicht zugänglich ist, muss es in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

4. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche prüfungsrelevante Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt (bhmp, Sommer 2019). Dabei wurde für einige Arten/Artengruppen aufgrund des gegebenen Habitatpotenzials innerhalb des Verbreitungsgebietes ein weiterer Untersuchungs- bzw. Prüfbedarf festgestellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Artengruppen der Reptilien, der Falter und der Totholzkäfer eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ebenso konnte für Vögel eine Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, jedoch werden zur Unterstützung der lokalen Population ubiquitärer Vogelarten und dem Haussperling dennoch Maßnahmen festgesetzt (Bauzeitenbeschränkung für Baufeldräumungen) bzw. empfohlen (Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter). Auch für Fledermäuse, welche gemäß saP nicht von der Planung betroffen werden, wird zur Erhaltung des Potenzials als Nahrungshabitat der Streuobstwiese, welche sich südlich des Geltungsbereiches zum Waldrand hin erstreckt, eine Maßnahme (gerichtete Beleuchtung) empfohlen. Die Vermeidungsmaßnahmen bzw. die weiteren empfohlenen artenschutzfachlichen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Wohngebäuden geschaffen werden.

Folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung werden dabei verfolgt:

- Umnutzung von Flächenpotenzialen in Ortsrandlage mit gegebener Erschließung zur Vermeidung von großflächiger Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließungen.
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten hochwertigen Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.
- Flexible Festsetzungen mit Spielraum bei konkreter Ausgestaltung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung von rückwärtigen Gartenbereichen.

Im Hinblick auf ein angemessenes städtebauliches Einfügen der geplanten Bebauung, orientiert sich der gesamte Entwurf an der angrenzenden Umgebungsbebauung. Die geplanten Baukörper greifen die Kubatur benachbarter Bebauung auf und tragen somit zur Schaffung eines harmonisch wirkenden Straßenraums bei. Durch die Geschossigkeit wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die Lage im Gebiet sowie der entsprechenden Nutzungsstruktur der Umgebung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Diese Anlagen sind in vielen Fällen mit der Wohnnutzung vereinbar und ermöglichen eine Nutzungsmischung im Quartier. Über die Zulassung von Ausnahmen im Rahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO kann die Stadt in Einzelfällen entscheiden.

Gemäß der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach §13b BauGB muss das vorliegende Plangebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen, wobei alle Nutzungen, die in § 4 Abs. 2 BauNVO beinhaltet sind, zugelassen werden können. Ausgeschlossen werden müssen – gemäß aktuellem Stand der Rechtsprechung – Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Dementsprechend definiert der vorliegende Bebauungsplan die Betriebe des Beherber-

gungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig.

Die aufgezählten, ausgeschlossenen Nutzungen weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und werden auch daher zugunsten des Wohnens ausgeschlossen.

Die Unterteilung in WA 1, WA 2 und WA 3 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe festzulegen und somit insgesamt das Planungsgebiet baulich zu strukturieren sowie die Rücksicht auf die verschiedenen Geländehöhen des Plangebiets zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Weiterhin werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bei Hauptgebäuden vorgegeben.

Die Festsetzungen zu GRZ und GFZ sichern den Rahmen der mit der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigung von Flächen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der Umgebung, sind Ziel dieser Festsetzungen. Es werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 als Höchstgrenzen durch Planeinschrieb festgelegt. Somit richtet sich der Bebauungsplan im Hinblick auf die GRZ nach der Obergrenze gemäß BauNVO. In Verbindung mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen, resultiert eine GFZ von 0,8.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen gewährleisten, dass die geplanten Baukörper der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sich optisch an die vorhandenen Gebäude anpassen. Im Fokus stehen dabei die Geländehöhen im Plangebiet, an welchen sich die Höchstwerte für Trauf- und Gebäudehöhen orientieren, um eine Gebäudestaffelung analog zum Gelände zu gewährleisten. Die Festsetzungen ermöglichen jeweils mindestens zwei Vollgeschosse.

Den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen bildet die Fahrbahnmitte, jeweils auf Zufahrtsseite. Je nach Lage des Grundstücks oberhalb oder unterhalb der erschließenden Fahrbahn, variieren die festgesetzten Höchstmaße. Gemessen wird der untere Bezugspunkt in WA 1 und WA 2 jeweils von der Fahrbahnmitte senkrecht zur Gebäudemitte sowie in WA3 senkrecht zur bergseitigen Gebäudekante. Dabei können sowohl öffentliche Verkehrsflächen als auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (landwirtschaftliche Wege) herangezogen werden, sofern sich diese auf Zufahrtsseite im Bereich der betroffenen Gebäudemitte/Gebäudekante befinden, wie – je nach konkreter Gebäudeplanung – im südlichen Bereich von WA3 der Fall.

6.3 Bauweise

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Bauweise, welche in Form der Nutzungsschablone festgehalten sind, greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- und Straßenbild.

Die festgesetzte offene Bauweise mit dem Zusatz, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind, ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden, wobei stets eine von Bebauung freizuhaltende Gartenzone gewährleistet wird.

Durch Definition von Hauptfirstrichtungen wird darüber hinaus gesichert, dass sich die Neubauten in die Baufluchten ihrer Nachbarschaft einfügen, sowie dass eine parallele Errichtung der Gebäude zu den Verkehrsflächen erfolgt.

6.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. Mit dieser Festsetzung zielt die Gemeinde darauf ab, möglichst große, straßenseitig orientierte Grundstücksbereiche für Stellplätze, Garagen und Carports freizugeben, und somit den Parkdruck im öffentlichen Raum zu minimieren. Gleichzeitig soll an der Einfahrtseite von Garagen und Carports ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße eingehalten werden, um zum einen das Halten von Pkw vor den Garagen / Carports zu ermöglichen und in die Verkehrsfläche ragende Fahrzeuge zu vermeiden. Zum anderen soll das Straßenbild nicht durch Garagen und Carports gestört werden. Durch den Rückversatz wird der Straßenraum optisch erweitert. Auch die zusätzliche Festsetzung, dass Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden (bei Eckgrundstücken) einen Abstand von 1,0 m einhalten müssen, dient sowohl dem Straßenbild, als auch der Verkehrssicherheit.

6.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20,0 qm auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig sind, sollen den Grundstückseigentümern ausreichend Spielräume im Hinblick auf die Positionierung dieser Nebenanlagen auf ihrem Grundstück und die damit verbunde-

ne Freianlagengestaltung geboten werden. Gleichzeitig dient die Obergrenze von 20,0 qm dazu, dass die Nebenanlagen auf ein mit dem Ortsbild verträgliches Maß beschränkt werden und ausreichend Freiflächen – im Sinne des ländlichen Wohngebietes und dem Schutz von Boden – erhalten bleiben.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig. Hier obliegt es der Gemeinde im Einzelfall über entsprechende Vorhaben zu entscheiden und diese – im Falle der Notwendigkeit – flexibel zu gestatten.

6.7 Anzahl der Wohneinheiten

In den textlichen Festsetzungen wird festgehalten, dass je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die Struktur und Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die ländliche Siedlungsdichte erhalten bleibt. Weiterhin sollen die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken möglichen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr ausreichen.

6.8 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die Erschließung der geplanten Grundstücke gesichert. Zum einen werden öffentliche Verkehrsflächen als mögliche Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung weitergehend geplant und gegliedert werden können. Darüber hinaus werden bestehende Wirtschaftswege als entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ gesichert sowie Straßenbegrenzungslinie und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. .

6.9 Öffentliche Flächen zur Fassung von Oberflächenwasser in Muldenform

Die Infrastrukturplanung sieht das Erfordernis von Entwässerungsanlagen im Süden des Plangebietes auf öffentlichen Flächen vor. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entsprechende Vorhalteflächen zur Fassung von Oberflächenwasser festgesetzt. Diese Vorhalteflächen in Muldenform dienen der Rückhaltung und Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser sowie dem Schutz vor Hangwasser. Die Anlagen sind im Zuge der baulichen Inanspruchnahme des Gebiets in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Die genaue Ausgestaltung ist variabel, sofern sie die Zweckbestimmung gewährleistet. Um die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsanlagen langfristig zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten sind. D.h. sie sind zu pflegen sowie von Bewuchs freizuhalten. Die Funktionstüchtigkeit der Anlagen ist stets zu gewährleisten.

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

Wie in Kapitel 4 „Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfungen“ dargelegt, wurden zu vorliegendem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Gemäß deren Ergebnissen wurde die Vermeidungsmaßnahme der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotens muss die Baufeldräumung demnach außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Winters.

6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung, dass auf privaten Grundstücken pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist, dient einer ortsbildgestaltenden Begrünung des Plangebiets.

Zudem wirken sich Baumpflanzungen positiv auf das Mikroklima aus. Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden nachweislich gegen Funkenflug zu sichern. Die Festsetzung erfolgt insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Wald.

7.2 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

7.2.1 Dachgestaltung

Mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung werden die zulässigen Dachneigungen für Pultdächer, Walm-, Zeltdächer und Nebenanlagen begrenzt. Diese Dachformen haben die Eigenschaft, dass sie keinen klassischen Giebel, wie z.B. bei einem Gebäude mit Satteldach, aufweisen. Die Traufe muss entsprechend höher angesetzt werden. Um eine dem Umfeld angemessene Gebäudekubatur sicherzustellen, werden die Dachneigungen bei diesen Dachformen und somit die Gesamtgebäudehöhe entsprechend begrenzt. Weiterhin sollen sich Nebenanlagen durch diese Festsetzung den Hauptgebäuden unterordnen.

Ergänzend werden einheitliche Dachneigungen für Satteldächer geregelt, um hierbei übermäßig große Schwankungen und ausufernde Bauformen zu verhindern.

Darüber hinaus soll mit den Regelungen zu Garagen und Carports der Anteil der begrünten Dachflächen vergrößert werden. Hierbei eignet sich insbesondere eine pflegeleichtere extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm.

Durch den bewussten Verzicht auf die Vorgaben von Dachformen für Hauptgebäude wird ausreichend Raum für Flexibilität und eine vielfältige Dachlandschaft geschaffen.

7.3 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung sichern eine einheitliche städtebauliche Gestaltung am Ortsrand. Grelle, reflektierende Farben sowie Leuchtfarben werden ausgeschlossen um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

7.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe kommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit nach oben abstrahlenden, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

7.5 Grundstücksgestaltung

7.5.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die straßenseitig festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen von 1,20 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

7.5.2 Versorgungsleitungen

Die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen als Erdkabel zu verlegen sind, dient der Vermeidung störender Oberleitungen im Plangebiet.

7.5.3 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg setzt einen erforderlichen Stellplatznachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit fest. Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere

im ländlichen Raum pro Wohneinheit jedoch durchschnittlich 1,5 bis 2 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf von 2 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück gewährleistet ist. Dieser Wert ist in Neuenbürg üblich und wird auch im vorliegenden Fall angewandt.

Durch die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig sind wird eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke verhindert.