



STADT NEUBURG

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wohngebiet Buchberg III,
10. Änderung“**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“

Projekt-Nr.

1780-2

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

22.10.2019



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
2. Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
Bestehende.....	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen.....	3
2.2.4 Impressionen Plangebiet.....	3
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	7
4. Verfahren	8
5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	9
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	9
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
7.2.2 Höhenlage der Gebäude.....	10
7.3 Bauweise	10
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.5 Stellung baulicher Anlagen.....	11
7.6 Stellplätze, Garagen, Carports.....	11
7.7 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	12
7.8 Anzahl Wohneinheiten	12
7.9 Öffentliche Verkehrsflächen	12
7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
7.10.1 Grünordnerische Festsetzungen	13

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	13
8.1 Dächer	13
8.1.1 Dachform und -neigung.....	13
8.1.2 Dacheindeckung	14
8.1.3 Dachaufbauten.....	14
8.2 Einfriedungen.....	14
8.3 Bauen in Waldnähe.....	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 sowie 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 bestehende 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 1.900 m² im Baugebiet „Buchberg III“ sollen Wohnbauplätze für drei Wohnhäuser ausgewiesen werden. Das Gebiet ist im aktuell gültigen Bebauungsplan „Buchberg III“ als „Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen, wird als solche jedoch von der Gemeinde nicht benötigt. Dringender ist hingegen die Schaffung von Wohnflächen, weshalb eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung durchgeführt wird.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Buchberg III, 10. Änderung“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Die Stadt Neuenbürg besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Arnbach, Dennach und Waldrennach. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Arnbach, in der Straße „Bohnenbergring“. Planungsrechtlich befindet sich das derzeit unbebaute Plangebiet im Außenbereich. Mit der Bebauungsplanänderung und Bebauung durch Wohnhäuser wird es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit dem Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 1.900m². Nördlich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg und Waldfläche abgegrenzt. Östlich grenzt eine öffentliche Park- und Grünfläche an. Im Übrigen grenzt das Plangebiet an Verkehrsfläche und gegenüberliegende Wohnbebauung, hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern, an.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1101 sowie die gesamten Flurstücke 1557 und 1558 in der Gemarkung Neuenbürg.

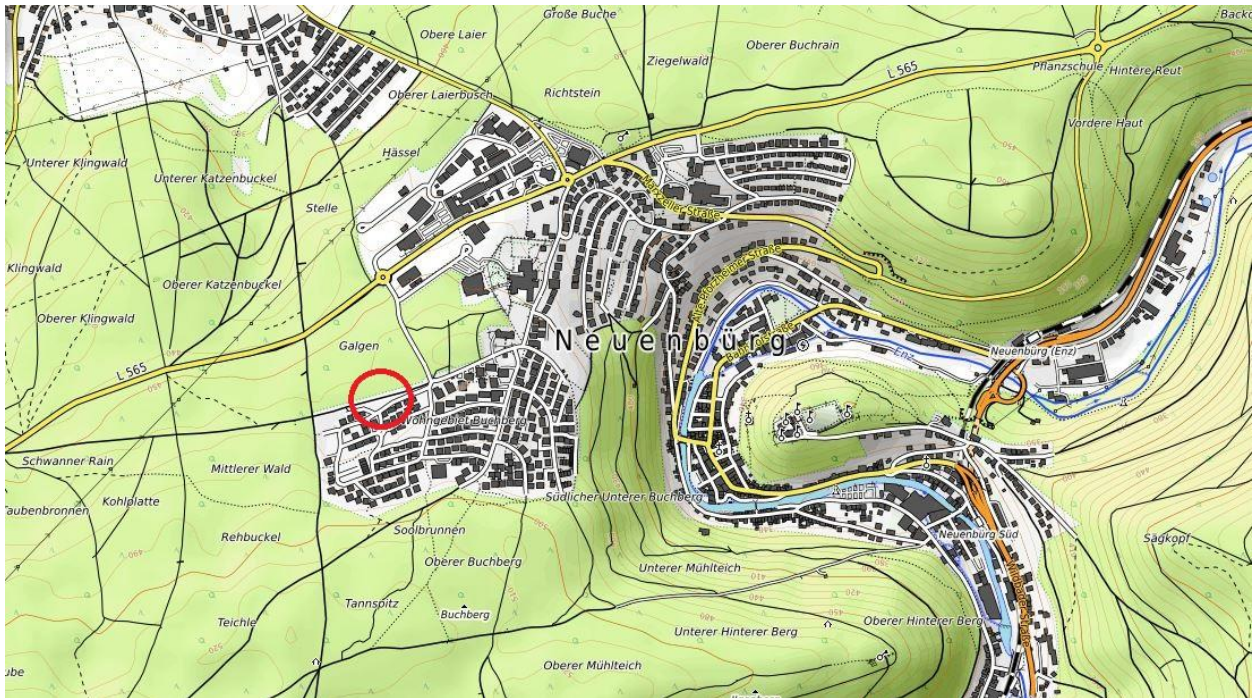


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort
(Quelle: Open Street Map, bhm)

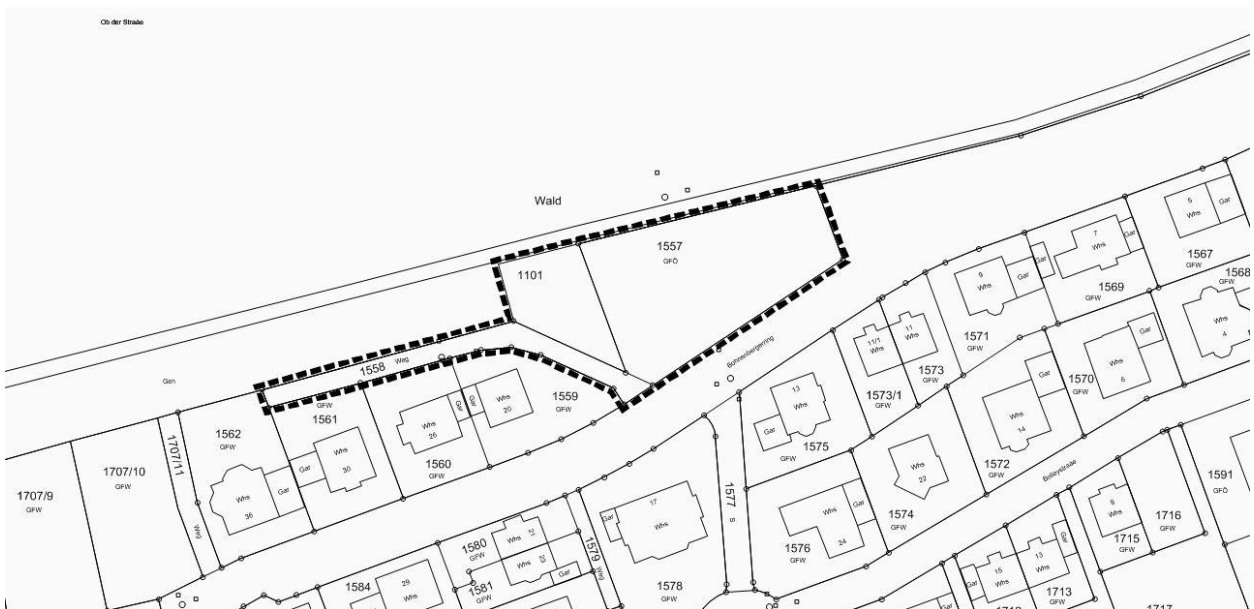


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt
(Quelle: ALK Stadt Neuenbürg, bhm)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gegenwärtig eine ungenutzte Grünfläche. Rückwärtig grenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet zum angrenzenden Wirtschaftsweg ab. Weiterhin befindet sich westlich eine Erschließungsfläche im Plangebiet, welche die angrenzenden Grundstücke rückwärtig erschließt.

2.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Bohnenbergerring“.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich bereits alle erforderlichen Leitungen, sodass für eine zusätzliche Bebauung lediglich Hausanschlüsse herzustellen sind.

2.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen

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.

2.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Plangebiet aus östlicher Richtung
(Foto: bhm)



Abb. 4: Plangebiet aus westlicher Richtung
(Foto: bhm)



Abb. 5: Plangebiet aus nord-westlicher Richtung
(Foto: bhm)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 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 im Bestand zu. Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Ausweisung einer Wohnbaufläche somit nicht entgegen.

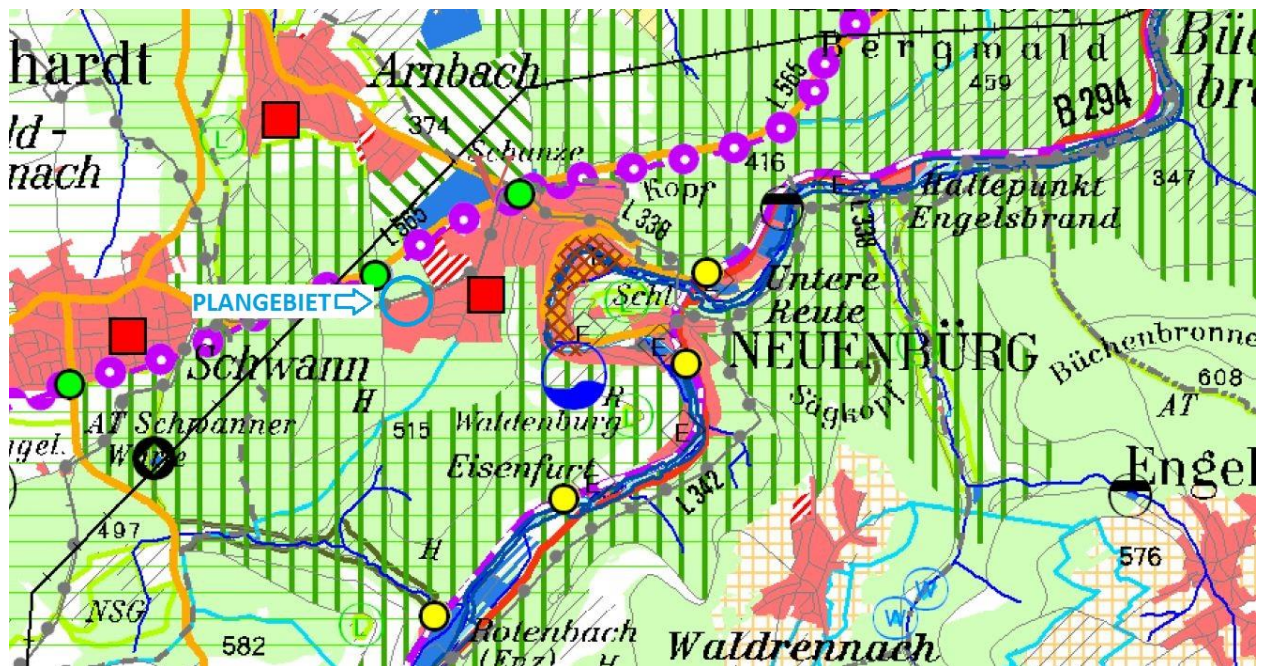


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, 2005)

3.2 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 überwiegend als Wohnbaufläche im Bestand dar. Ein Teilbereich westlich des Plangebiets befindet sich innerhalb einer forstwirtschaftlichen Fläche.

Der Bebauungsplan wird zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bezüglich der Abweichung im Bereich der forstwirtschaftlichen Fläche, greift § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

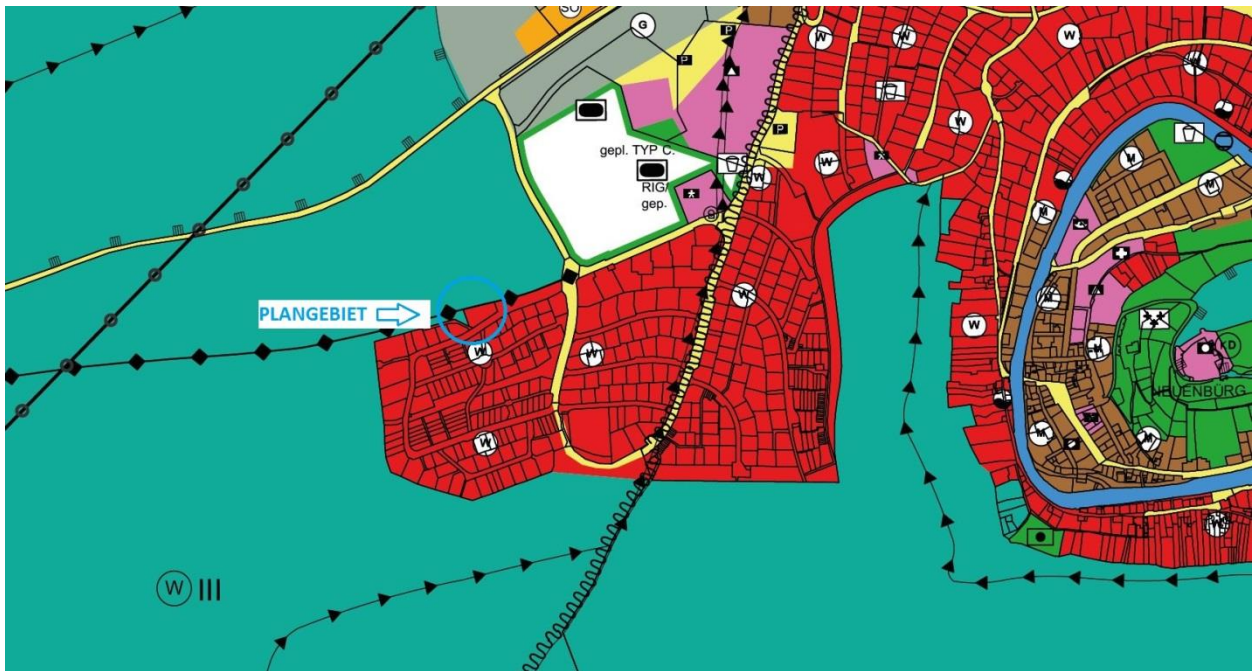


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Neuenburg, 2010)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Wohngebiet Buchberg III“. Dieser weist das Plangebiet im östlichen Teil als „Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf“ aus. Darüber hinaus wird der Änderungsbereich westlich von Wohnbauflächen sowie einer Gebietsrandeingrünung in Form von „Magerwiese“ und „Waldmantel“ berührt.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Buchberg III“ hat zwischenzeitlich 9 Änderungen erfahren, welche jedoch das Plangebiet der 10. Änderung nicht berühren.

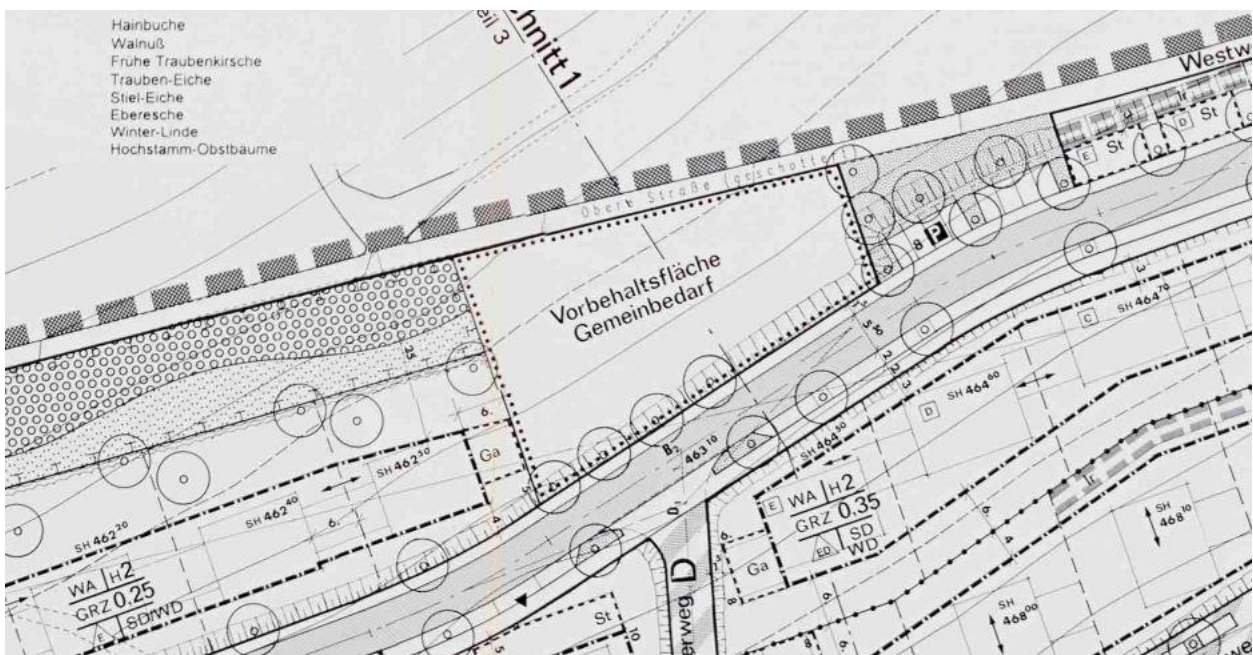


Abb. 5: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Buchberg III“
(Quelle: Stadt Neuenburg, 1998)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet befinden sich keine rechtlich geschützten Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. In der Umgebung befinden sich Landschaftsschutzgebiete, Wald- und Offenlandbiotope, die jedoch durch die Planung nicht tangiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Pfinztal. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III B sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet jedoch nicht.

Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

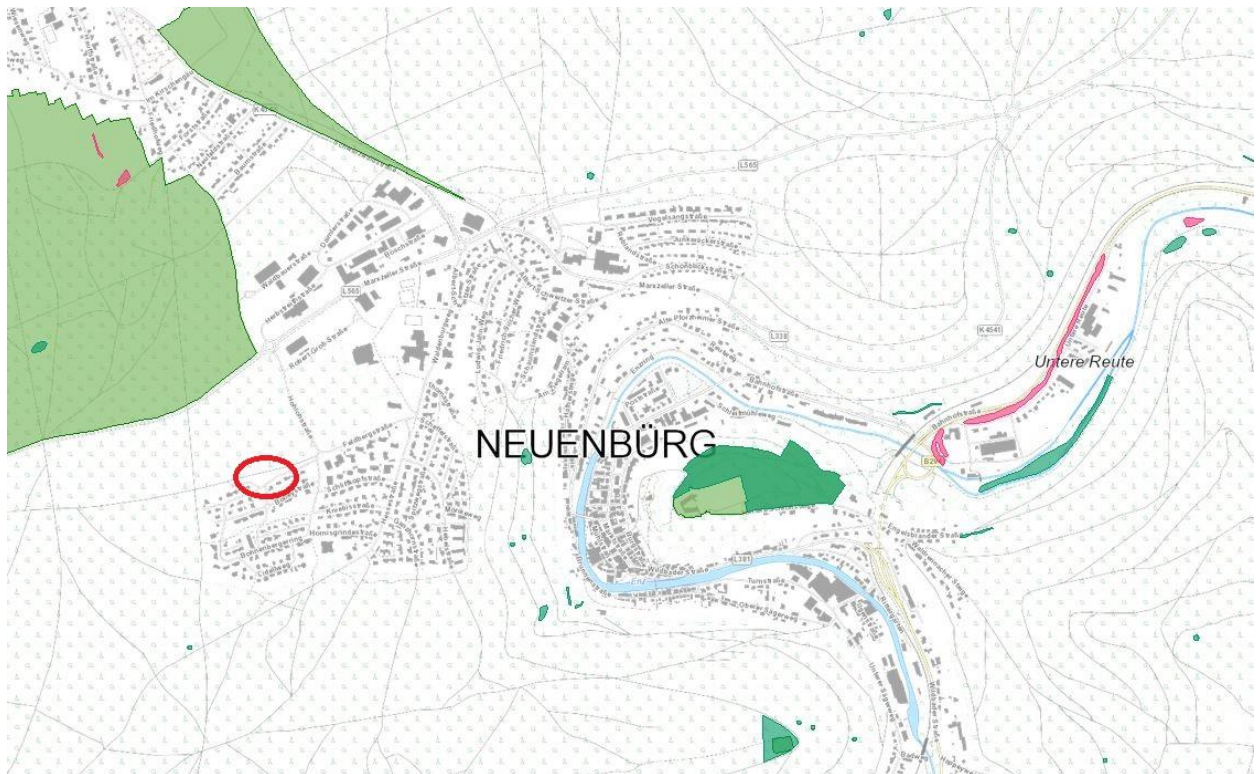


Abb. 7: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 20.11.2018)

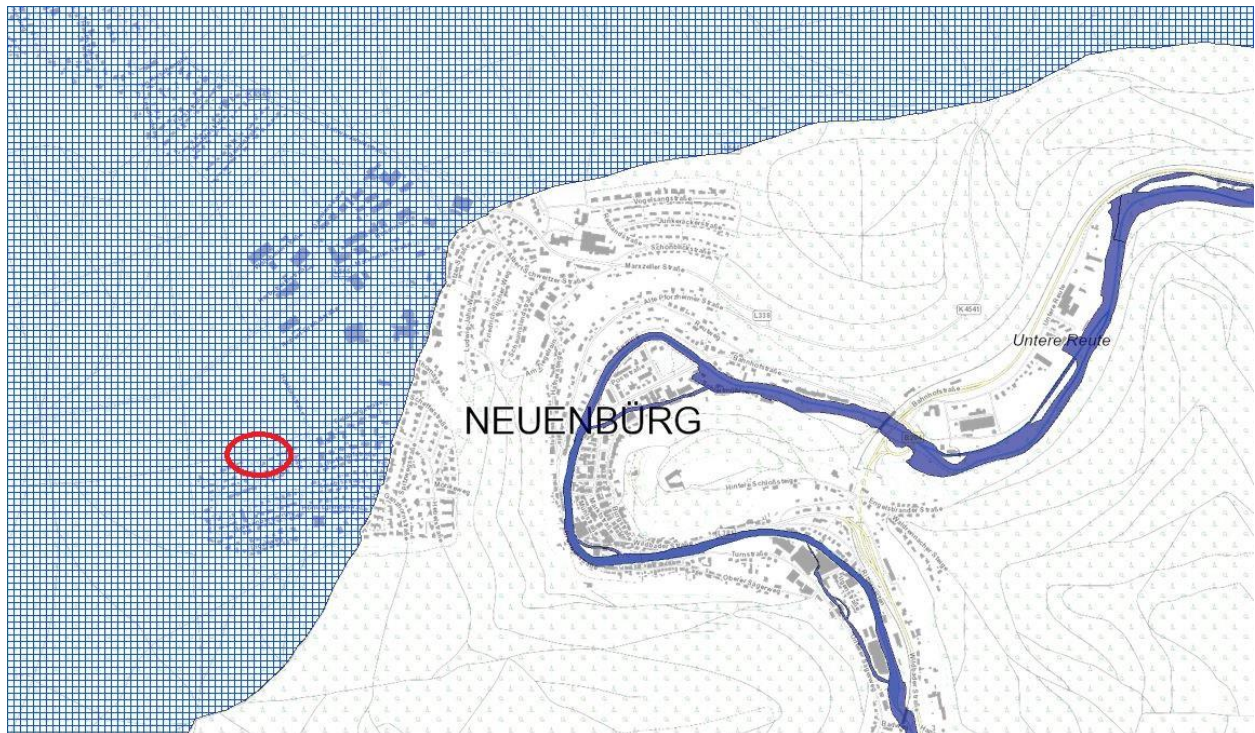


Abb. 8: Übersichtskarte Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 20.11.2018)

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt.

- Durch eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000m² innerhalb des Geltungsbereiches,
- da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

liegen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen sowie einem Monitoring gem. § 4c BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne des §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 wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt (bhmp, 2018). 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 bzgl. der Vögel als Vermeidungsmaßnahme eine Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden darf. Die Ergebnisse werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Übrigen sind keine prüfungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung 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 Ein- bis Zweifamilienhäusern.
- 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 und Dachform wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird gesichert, dass das planerische Ziel der Stadt, Wohnbauland zu schaffen und damit die Gebietsstruktur des Wohngebiets fortzuführen, erfüllt wird.

Über die Zulassung von Ausnahmen im Rahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO kann die Stadt in Einzelfällen entscheiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhenlage der Gebäude festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ von 0,35 erfolgt als Obergrenze.

Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Damit kann die Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% (d.h. bis zu 0,525) überschritten werden.

Diese Festsetzung sichert im Plangebiet 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, werden gesichert.

7.2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sowie deren Bezugspunkt in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Mit der Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen der Gebäude wird gewährleistet, dass sich diese städtebaulich in ihre unmittelbare Umgebung einfügen.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise 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.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, auch bzgl. Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebengebäuden, unterstützen einen Grundzug der Planung, das Baugebiet mit der umgebenden Landschaft, insbesondere dem angrenzenden Wald, zu verzahnen. Eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen wird dadurch ausgeschlossen.

Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen zwischen den beiden östlichen Baugrundstücken. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Treppen, Erkern oder Balkonen ist bis max. 1,00m ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll den Bauherren ein gewisser Spielraum im Hinblick auf die detaillierte Gebäudegestaltung ermöglicht werden.

7.5 Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich stark an den bestehenden, überwiegenden Firstausrichtungen der bestehenden Hauptgebäude und sichern ein ortstypisches Erscheinungsbild.

7.6 Stellplätze, Garagen, Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. Dies verhindert eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und reduziert die notwendige Versiegelung z.B. durch weite Zufahrtswege. Mit der Einschränkung der bebaubaren Grundstücksflächen, u.a. im Hinblick auf Stellplätze, Garagen und Carports, werden zusammenhängende rückwärtige Freibereichen und dadurch eine ruhige, lebenswerte Wohnlage geschaffen, die auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann.

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00m einhalten. Carports, welche mindestens dreiseitig offen sind, dürfen diesen Mindestabstand unterschreiten. Dies verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer seinen Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

Zugunsten der Versickerung von Niederschlagswasser und somit der Vermeidung von Abwasser, sind Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

7.7 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden, unter Ausschluss der rückwärtigen Grundstücksbereiche, übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständlich gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Somit wird das Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche, welche an den Wald angrenzen, gewährleistet und eine uneingeschränkte Bebaubarkeit vermieden.

Siehe dazu auch Punkt „Stellplätze, Garagen, Carports“.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Für die Nebenanlagen nach Absatz 3 wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen in allen Baugebieten gewährleistet.

7.8 Anzahl Wohneinheiten

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

7.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan definiert im westlichen Bereich einen Wohnweg. Als Erschließungsstraße sollte jedoch der vorhandene Bohnenbergerring dienen, weshalb ein Teilbereich des Wohnweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1 Grünordnerische Festsetzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen. Diese Festsetzung dient dem Ersatz überplanter (Straßen-)Bäume sowie einer ortsbildgestaltenden Eingrünung des Plangebietes. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

7.10.2 Externer Ausgleich

Der überplante Bereich sah zum Großteil im ursprünglichen Bebauungsplan „Buchberg III“ eine „Vorbehaltsfläche für den Gemeindebedarf“ vor. Jedoch befinden sich im Geltungsbereich der 10. Änderung auch Teilflächen des „Waldmantels“ und der „Magerwiese“, welche als Teil der Ausgleichsmaßnahmen zum ursprünglichen Bebauungsplan einzustufen sind. Ein alternativer Ausgleich zugunsten der 10. Änderung wird hierfür wie folgt erbracht:

Die überplanten Flächen bestehen aus rd. 150 m² Waldmantel (jeweils mit 19 Ökopunkten/m² zu bewerten) sowie rd. 150 m² Magerwiese (jeweils mit 21 Ökopunkten/m² zu bewerten). Der daraus resultierende Ausgleichsbedarf von 6.000 Ökopunkten wird dem Ökokonto der Stadt Neuenbürg abgezogen (aktueller Ökokonto-Stand zum 08.04.2019: 7.500 Ökopunkte).

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dächer

8.1.1 Dachform und -neigung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen.

Die überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Zeltdach und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45° sollen den Bauherren eine möglichst große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen bieten.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden soll ausufernde Bauformen verhindern und im Falle der Garagen zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

8.1.2 Dacheindeckung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachmaterialien des Bestandes auf.

8.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben, welche in ihrer Größe dem Hauptdach untergeordnet sind und die textlich festgesetzten Abstände zu Traufe, First und Ortgang einhalten, sollen einer besseren Ausnutzung der Wohnräume im Dachgeschoss dienen, ohne die Gebäudekubatur wesentlich zu beeinflussen.

8.2 Einfriedungen

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

Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen von 1,00m bzw. 1,50m 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 auf 1,80m festgesetzt. Hier gelten zusätzlich die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

8.3 Bauen in Waldnähe

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