

STADT NEUENBÜRG

8. Änderung des Bebauungsplans „Buchberg III“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.01.2017

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 15.12.2015
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.12.2016 bis 22.01.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.12.2016 bis 01.01.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 07.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 16.03.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen wird im zeichnerischen Teil als maximale Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

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

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

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5 Leuchtmittel (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

6 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten. Die Errichtung von Nebengebäuden, mit Ausnahme von Einfriedungen, ist auf diesen Flächen unzulässig. Die Befestigung von Oberflächen ist im Bereich des Leitungsrechts nur im Einvernehmen des Leitungsträgers zulässig

7 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

7.1 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum zu pflanzen, mindestens insgesamt 11. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind standort- und naturraumtypische Arten (Herkunftsgebiet 7) zu verwenden.

8 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a BauGB)

- **Entwicklung von Magerwiesen**

Auf der südlich der Wohnbebauung verbleibenden Waldumwandlungsfläche von rund 850 m² wird eine Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt werden.

- **Entwicklung eines Waldsaums**

Auf der Waldumwandlungsfläche südlich der geplanten Wohnbebauung wird auf einer Fläche von rund 650 m² ein Waldsaum aus standort- und naturraumtypischen Strüchern entwickelt werden.



- **Ausgleich von Waldumwandlung**

Für den Ausgleich von Waldumwandlung wird das geeignete, rund 2 ha große Waldrefugium auf dem Flurstück 1108 zwischen Straubenhardt, Arnbach und Buchberg westlich des Hasenbuckels in der Forst-Abteilung 11 Oberer Klingenberg im Distrikt 7 Arnbacher Wald herangezogen. Bei diesem Waldrefugium handelt es sich um einen von Rotbuche aufgebauten, strukturreichen Altholzbestand mit Anteilen von Eiche, Kiefer, Lärche und Tanne.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° - 35° zulässig. Für Nebengebäude gelten keine dies bzgl. Bauvorschriften. Metaldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

2 Dachaufbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf maximal 1/2 der zugehörigen Dachlänge betragen. Zur Dachaußenkante ist mit Dachaufbauten ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten..

3 Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig.

4 Anzahl nachzuweisender Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind zulässig.

5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudedefassade zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

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

2 **Altlasten**

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

3 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

4 **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung nach DVGW 405 ist dauerhaft zu sichern.

5 **Erdwärmesonden**

Die Zulässigkeit der Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im geplanten Baugebiet im Einzelfall durch die untere Wasserrechtsbehörde zu prüfen, da das Plangebiet randlich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“ liegt.

6 **Bodenschutz**

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung und Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- Es ist nur so viel Bodenmaterial abzuschleppen, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Verdichtungen oder Zerstören von Mutterboden auf den verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
- Der anfallende Erdaushub soll auf das unumgängliche Maß reduziert und innerhalb des jeweiligen Grundstücks wiederverwertet werden.
- Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen und vor dem Wiedereinbau für eventuelle Geländemodellierungen fachgerecht zwischen zu lagern.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden und bei trockener Witterung ausgeführt werden

7 **Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Pfinztal“

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Buchberg III“ (rechtskräftig seit 09.06.1998) soll am Südöstlichen Rand seines Geltungsbereichs geändert und erweitert werden. Die Erweiterung betrifft Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weiterbildungszentrum“ aus dem Jahr 1979. Dort steht ein Gebäude der „Lebenshilfe“ auf einem Grundstück, welches in der heutigen Größe für die Einrichtung nicht mehr erforderlich ist. Deshalb soll ein Teil der rückwärtigen Grundstücksflächen als Wohnbauland entwickelt werden.

Die Erschließung dieser neuen Wohnbaugrundstücke erfolgt über einen neuen Straßenstich von der Hornisgrindestraße aus. Zur effektiven Nutzung der neuen Erschließung werden im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buchberg III“ zwei weitere Wohnbaugrundstücke angegliedert. Diese Wohnbauflächen entstehen in einem Gebietsabschnitt, in dem grünordnerische Maßnahmen im Grünordnungsplan (HAND & al. 1998) festgesetzt sind und für diese eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die Planung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Wohnbauland ist die heutige Waldkante zurückzunehmen um den erforderlichen Waldabstand herzustellen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die umgebende Bebauung wird von überwiegend 1½-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt. Das Plangebiet steigt topografisch von der Hornisgrindestraße Richtung Süden um ca. 8,00 m an.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht der übergeordneten Planstufe.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

5 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Kompensation der Waldumwandlung erstellt worden (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde). Die Untersuchungen haben den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt.

Für das Bauvorhaben ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Da auch Bereiche bebaut werden sollen, für die grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind, sind für

diese eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und die Planung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da die Realisierung der Planung die Umwandlung von Wald zur Folge hätte, ist diesbezüglich eine Abstimmung mit der Forstbehörde erforderlich. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 5.900 m².

Da die Vorgaben des Grünordnungsplans von 1998 (HAND & al. 1998) nur teilweise umgesetzt wurden, erfolgte die Bewertung der Wirkung des Vorhabens auf die Biotoptypen auf der Grundlage des Soll-Zustands des Grünordnungsplans. Bewertet wurden die Flächen, die im Grünordnungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Die Realisierung der Planung führt demnach zum Verlust einer Magerwiese mittlerer Standorte von unterdurchschnittlicher Wertigkeit auf einer Fläche von 520 m² sowie von Gehölzbeständen auf einer Fläche von 638 m². Eine Fläche von rund 834 m² wird neu versiegelt.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden zudem 1.936 m² eines naturfernen Forstes gerodet. Die Forstfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Grünordnungsplans von 1998. Nach gutachterlicher Einschätzung dient das Planungsgebiet vermutlich häufigen, weit verbreiteten Baum- und Heckenbrütern als Fortpflanzungsstätte. Vermutlich dient es weiteren Vogelarten (insbesondere Spechten) und Fledermäusen als Nahrungshabitat. Ähnliche Habitatstrukturen sind jedoch in der näheren Umgebung zahlreich vorhanden. Von einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der vorkommenden Arten im Zuge der Realisierung der Planung wird daher nicht ausgegangen.

*Im Planungsgebiet liegt ein kleines Vorkommen des besonders geschützten, aber ungefährdeten und in Baden-Württemberg weit verbreiteten Großen Zweiblattes (*Listera ovata*). Dies wird im Zuge der Realisierung der Planung vermutlich zerstört. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die lokale Population sich durch die Zerstörung des Vorkommens im Planungsgebiet nicht verschlechtert.*

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Im Zuge der Realisierung der Planung werden Flächen, für die Festsetzungen im Grünordnungsplan (HAND & al. 1998) bestehen, in allgemeines Wohngebiet umgewandelt und teilweise bebaut. Zum Ausgleich der damit einhergehenden ökologischen Abwertung der Flächen sollten daher die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

*- Auf der Waldumwandlungsfläche südlich der geplanten Wohnbebauung sollte auf einer Fläche von rund 650 m² ein Waldsaum aus Sträuchern entwickelt werden. Hierfür wird die Fläche angrenzend an den Waldrand auf einer Breite von rund 7 m mit Sträuchern bepflanzt. Verwendet werden Gehölze, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen. Empfohlen wird die Pflanzung von Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Echter Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*), da diese bereits jetzt im Planungsgebiet vorkommen. Ebenfalls gut geeignet sind Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Alternativ kann die Entwicklung des Waldsaums durch eine gelenkte Sukzession erfolgen. Hierbei werden die von Natur aus aufwachsenden Gehölze entweder alle 10 bis 25 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt, oder der entstehende Waldsaum wird gelegentlich aufgelichtet. Durch die Maßnahme wird der Verlust der Flächen ausgeglichen, für die laut Grünordnungsplan (HAND & al. 1998) ein Pflanzgebot von Gehölzen besteht.*

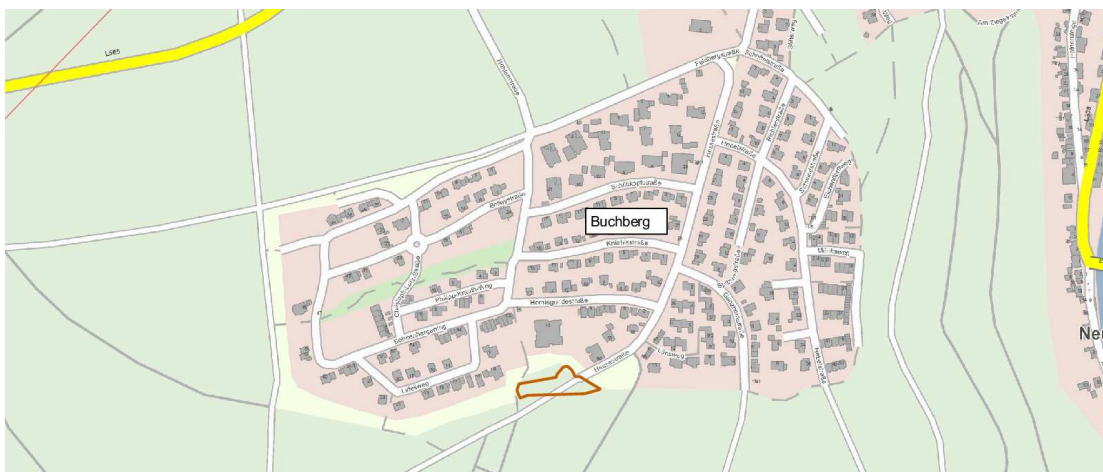
- Auf der verbleibenden Waldumwandlungsfläche von rund 850 m² sollte eine Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Die Entwicklung erfolgt durch Ansaat von im Naturraum häufigen und zudem weit verbreiteten Wiesenarten. Die Pflege der Wiese erfolgt durch eine zweischürige Mahd. Die erste Mahd erfolgt ab Anfang Juni und die letzte bis spätestens Ende

August. Das Mahdgut wird jeweils bis spätestens 2 Wochen nach der Mahd von der Fläche abgeräumt. Eine Düngung erfolgt nicht. Durch die Maßnahme wird der Verlust der Fläche ausgeglichen, für die das Gebot der Entwicklung einer mageren Wiese besteht.

- Im Bereich des geplanten Wohngebiets sollte ein Baum je angefangene 300 m² Wohnfläche gepflanzt werden. Da der als Wohngebiet ausgewiesene Bereich eine Fläche von 3.151 m² einnimmt, sollten insgesamt 11 Bäume gepflanzt werden. Verwendet werden Gehölze, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen. Empfohlen wird die Pflanzung von Sal-Weide (*Salix caprea*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), da diese bereits jetzt im Planungsgebiet vorkommen. Ebenfalls gut geeignet sind die Wildobst-Arten Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Durch die Maßnahme wird das im Grünordnungsplan festgesetzte Pflanzgebot von Bäumen im Siedlungsbereich umgesetzt.

Ausgleich für Waldumwandlung

Aufgrund des bereits sehr hohen Waldanteils von Neuenbürg sollte der Ausgleich der Waldumwandlung im Rahmen des geplanten Vorhabens durch die Aufwertung bestehender Waldbestände erfolgen. Zur Förderung hochwertiger Waldbestände und zur Erwirtschaftung von Ökopunkten für ein baurechtliches Ökokonto setzt die Stadt Neuenbürg das Alt- und Totholzkonzept des Landesforstbetriebes ForstBW (SCHMALFUSS & al. 2010) um. Im Zuge dieser Umsetzung wurden im Jahr 2015 unter anderem 8 Waldrefugien ausgewiesen. Der Ausgleich von Waldumwandlungen durch Stilllegung bestehender Waldbestände hat nach Auskunft des Forstamtes des LRA Enzkreis im Faktor 1:3 zu erfolgen. Da die Waldumwandlung im Rahmen des geplanten Vorhabens auf einer Fläche von rund 2.000 m² erfolgt, sollte daher für den Ausgleich ein 6.000 m² großer Bereich eines ausgewiesenen Waldrefugiums herangezogen werden. Ein geeignetes, rund 2 ha großes Waldrefugium liegt auf Flurstück 1108 zwischen Straubenhardt, Arnbach und Buchberg westlich des Hasenbuckels in der Forst-Abteilung 11 Oberer Klingenwald im Distrikt 7 Arnbacher Wald. Bei diesem Waldrefugium handelt es sich um einen von Rotbuche aufgebauten, strukturreichen Altholzbestand mit Anteilen von Eiche, Kiefer, Lärche und Tanne.



Artenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen Straßenstich von der Hornisgrindestraße aus erschlossen. Ein Querstich führt zu den Grundstücken am Südrand des Plangebiets.

- 7 Ver- und Entsorgung**
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.
- 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 8.1 Art der baulichen Nutzung**
Die Neubauf Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie die zulässigen Wand- und Firsthöhen mit Bezugshöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- 8.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.
- 8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Wohngebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind im Plangebiet max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 8.5 Leuchtmittel**
Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden
- 8.6 Leitungsrecht**
Das Leitungsrecht dient der Sicherung der notwendigen Leitungen im Plangebiet.
- 8.7 Grünordnung**
Die Festsetzungen sichern eine ausreichende Begrünung der Grundstücksflächen und die Einbindung in die angrenzende Landschaft.
- 9 Örtliche Bauvorschriften**
- 9.1 Dächer, Dachdeckung**
Zur Einfügung in die umgebende Bebauung werden für Hauptgebäude nur Sattel-, und Walmdächer mit Dachneigungen von 25 bis 35° zugelassen.
- 9.2 Dachaufbauten**
Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und werden daher in Größe und Lage begrenzt.
- 9.3 Einfriedungen**
Um verkehrgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden und eine angemessene Einpassung in das umliegende Wohngebiet zu gewährleisten werden Mauern in ihrer Höhe begrenzt.
- 9.4 Anzahl nachzuweisender Stellplätze**
Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann

aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

9.5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

9.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.