



**STADT NEUENBÜRG  
ORTSTEIL DENNACH**

**04**

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Schwabstichäcker“**

**im Verfahren nach § 13b BauGB**

# **Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwabstichäcker“**

## **Projekt-Nr.**

1780-8

## **Bearbeiter**

M. Sc. E. Poser

B. Sc. K. Plücker

## **Datum**

14.12.2021



## **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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	1
<b>2. Standortalternativenprüfung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
3.1 Bestehende Nutzungen.....	4
3.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
3.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen.....	5
3.4 Impressionen Plangebiet.....	5
<b>4. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne .....	7
4.3 Rechtlich geschützte Gebiete.....	8
<b>5. Verfahren .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfungen .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.3 Bauweise .....	13
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	13
8.5 Stellplätze, Garagen und Carports .....	14
8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	14
8.7 Verkehrsflächen .....	15
8.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
<b>9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>18</b>
9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	18
9.2 Werbeanlagen.....	19
9.3 Grundstücksgestaltung .....	19

---

9.4	Versorgungsleitungen .....	20
9.5	Stellplatzverpflichtung .....	20
9.6	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	20

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.360 Einwohnern (Stand: 2019, 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 freie Grundstücke, welche für eine Bebauung zur Verfügung stehen, vorhanden sind.

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 0,7 ha in Ortsandlage Dennachs, den „Schwabstichäckern“ besteht das Potenzial, eine bereits vorhandenen Erschließung zu nutzen und weitere Wohnbauplätze in attraktiver Lage auszuweisen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Schwabstichäcker“ 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 südöstlichen Rand des Stadtteils Dennach, angrenzend an die „Schwabstichstraße“. Planungsrechtlich befindet sich das derzeit unbebaute Plangebiet im Außenbereich. Mit dem Bebauungsplan „Schwabstichäcker“ wird es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit dem Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,7 ha. Im Nordwesten und Westen wird das Plangebiet durch die Wohnsiedlung der Schwabstichstraße, welche hauptsächlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht, abgegrenzt. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Vereinsheim. An den übrigen Seiten grenzen Offenlagenflächen sowie im weiteren Verlauf Waldflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück Nr. 67.

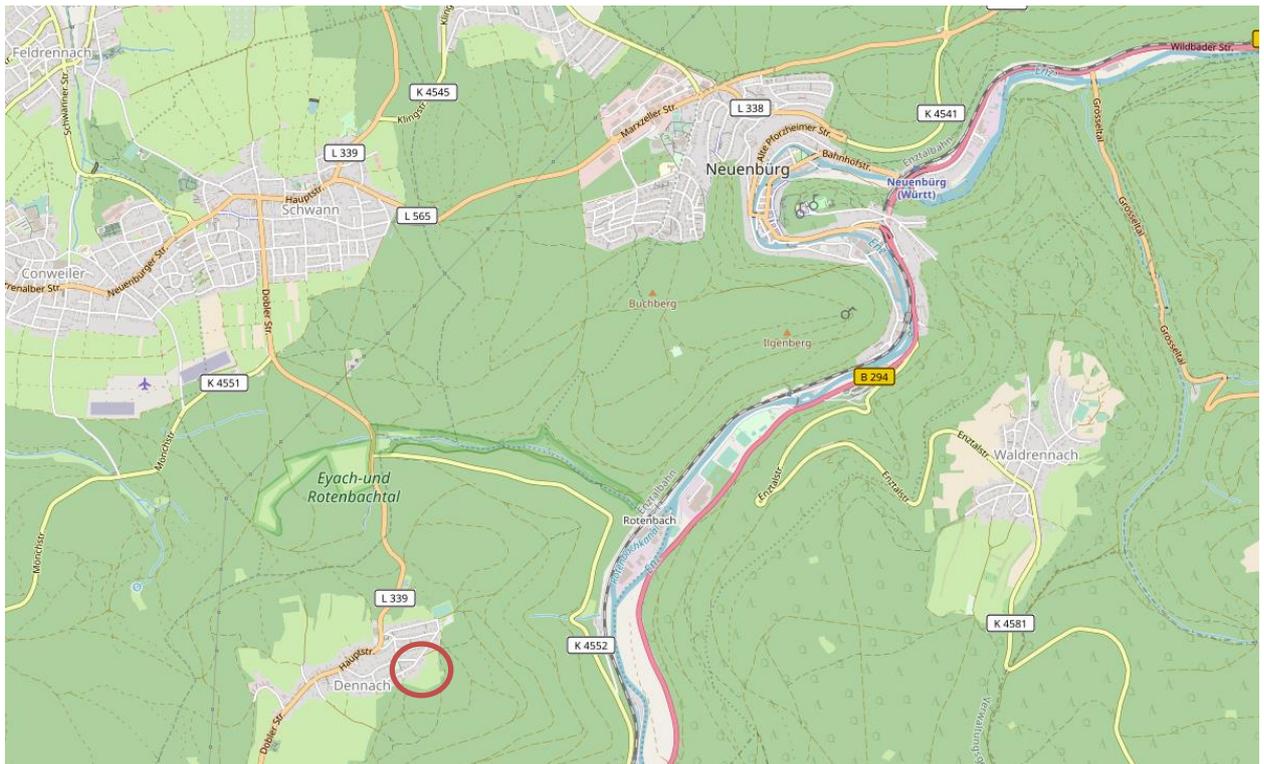


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort  
(Quelle: www.openstreetmap.de, bhm)

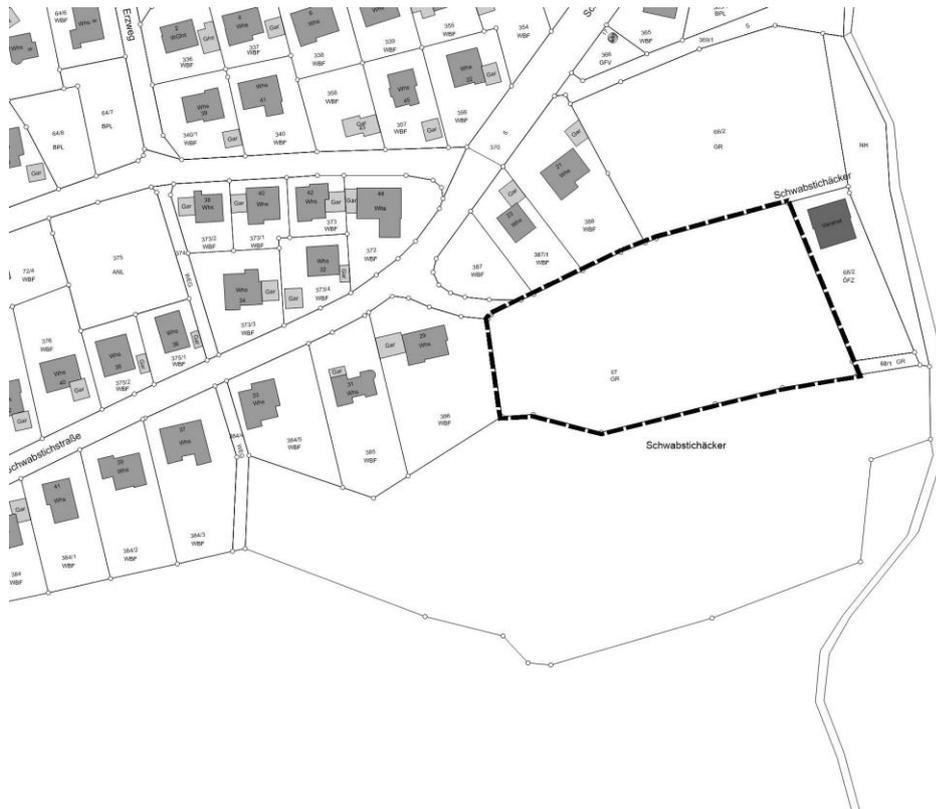


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt  
(Quelle: ALK Stadt Neuenburg, bhm)

## 2. Standortalternativenprüfung

Die Wahl des Flurstücks Nr. 67 als Plangebiet für eine Wohnbebauung basiert auf einer Standortalternativenprüfung im Bereich des Stadtteils Dennach.

Im Fokus der Stadtentwicklung Neuenbürgs und des Stadtteils Dennach steht dabei die städtische Innenentwicklung, gemäß dem landesplanerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“, zur langfristigen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Für die Stadt Neuenbürg wurde 2015 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept erstellt, welches u.a. die Wohnbauflächenpotenziale im Siedlungsbereich untersuchte. Dieses kam zu dem Ergebnis von 39 verfügbaren Bauplätzen mit möglicher Wohnbebauung im Stadtteil Dennach. Darüber hinaus sieht der aktuelle Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche am nördlichen Rand von Dennach mit einer Größe von 1,5 ha vor (siehe dazu auch *Kap. 4.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne*).

Die betroffenen Grundstücke befinden sich jedoch in privater Hand, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde beschränkt sind. Da es der Gemeinde bisher nicht möglich war, die Flächen zu erwerben bzw. eine bauliche Entwicklung zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde für den kurzfristigen Bedarf eine zusätzliche Wohnbaufläche auszuweisen.

Dabei soll die Innenentwicklung nicht weniger bedeutsam werden, sondern parallel weiter vorgebracht werden, um den langfristigen Bedarf zu sichern.

Da im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts auch deutlich wurde, dass es trotz der bestehenden Potenzialflächen an Wohnraum für junge Familien fehlt und die Nachfrage nach Bauland bei der Gemeinde entsprechend groß ist, wird eine – in ihrer Größe angemessene - zusätzliche Wohnbaufläche angestrebt.

Eine Untersuchung des Siedlungsrandbereiches ergab, dass dieser nahezu vollständig mit Restriktionen (Schutzgebiete der Natur und Landschaft, Raumordnerische Ziele etc. – siehe dazu *Kap. 4.1 Landes- und Regionalplanung* und *Kap. 4.3 Rechtlich geschützte Gebiete*) belegt ist. Eine Gewichtung dieser Restriktionen führte zum Ausschluss von Natura2000-Gebieten und entgegenstehenden Zielen der Raumordnung. Folglich verblieben noch Flächen, denen zwar Grundzüge der Raumordnung entgegenstehen, diese jedoch der Abwägung zugänglich sind.

In einem weiteren Schritt wurden die Eigentumsverhältnisse dieser Flächen herangezogen. Aufgrund der fehlenden Zugriffsmöglichkeiten auf private Grundstücke, wird für die Ausweisung der Wohnbaufläche eine rein gemeindliche Fläche in Erwägung gezogen, um so einer weiteren privaten „Bauflächenbevorratung“ zu vermeiden und eine schnelle Realisierung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zu gewähren.

Folglich verbleibt das Fl.st. 67, welches sich in gemeindlichem Besitz befindet, als potenzieller Wohnstandort. Das Flurstück eignet sich auch dadurch ideal, da es eine verkehrliche Erschließungsmöglichkeit bietet und eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsrandbereiches zwischen bestehender Wohnbebauung und eines Vereinsheims ermöglicht. Eine ruhige, naturnahe Wohnlage, welche die Bewohner Dennachs schätzen, wird hier geschaffen.

### 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 3.1 Bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig private Grün- und Weideflächen, welche den Übergang vom Wohngebiet zum Wald darstellen. Auf der Offenlandfläche – welche neben dem Plangebiet auch ein nördlich sowie ein südlich angrenzendes Flurstück umfasst - befinden sich bauliche Anlagen lediglich in Form von diversen Schuppen bzw. Offenställen sowie Weidezäunen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung auf nordwestlicher und westlicher Seite sowie ein Vereinsheim am Waldrand auf östlicher Seite. Nördlich und Südlich an das Plangebiet grenzen weitere Wiesen an, wie dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen ist:



Abb. 3: Geltungsbereich im Katasterausschnitt und Luftbild  
(Quelle: ALK Stadt Neuenbürg, bhm)

#### 3.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrlich erreichbar ist das Plangebiet über die „Schwabstichstraße“, die dieses nordwestlich tangiert. Über eine Abzweigung von der Schwabstichstraße wird das Plangebiet unmittelbar erschlossen.

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.

Im Zuge der Planung des Baugebiets soll die geplante Abzweigung von der Schwabstichstraße realisiert und verlängert und somit eine innere Erschließung des neuen Baugebietes geschaffen werden.

### 3.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen

Durch die Lage am Rand des Wohngebietes sowie den angrenzenden Wald, abseits von Hauptverkehrswegen, sind im Plangebiet keine bedeutsamen Verkehrsimmissionen vorhanden bzw. zu erwarten.

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

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Vereinsheim der Kleintierzüchter Den nach Z 520 e.V. Das Vereinsheim wird hauptsächlich für die Ausstellung von Kleintieren (Kaninchen und Geflügel) sowie Züchtertreffen genutzt. Ebenso wird das Vereinsheim gelegentlich auch für private Feierlichkeiten an Vereinsmitglieder vermietet. Die Zufahrt zum Vereinsheim erfolgt von Nordosten über Wirtschaftswege.

Die Aktivitäten, die im Vereinsheim – vorrangig tagsüber – regelmäßig stattfinden, werden seitens Gemeinde als mit einem angrenzenden Wohngebiet verträglich eingestuft. Für private Feierlichkeiten und Vereinsaktivitäten gelten die gesetzlichen Ruhezeiten. Eine näher heranrückende Wohnbebauung kann hier eine erhöhte Rücksichtnahme seitens des Veranstalters erfordern.

### 3.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 4: Plangebiet von Norden  
(Foto: bhm)



**Abb. 5: Plangebiet von Westen**  
(Foto: bhm)

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 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 kennzeichnet das Plangebiet als „Mindestflur“ zur Offenhaltung der Kulturlandschaft (Grundsatz G (4)). Gemäß der Begründung zu diesem Grundsatz der Raumordnung soll der Bereich, „der keine ökonomische Landnutzung mehr zulasse, aber einen wesentlichen Teil unverwechselbarer Kulturlandschaft darstelle und dessen Pflege im öffentlichen Interesse liege“, offengehalten werden.

Da die Nachfrage nach Wohnbauland und der entsprechende Druck auf die Stadt Neuenbürg enorm hoch sind, wurde das Fl.st.nr. 67 explizit zum Zweck der Baulandentwicklung durch die Stadt erworben.

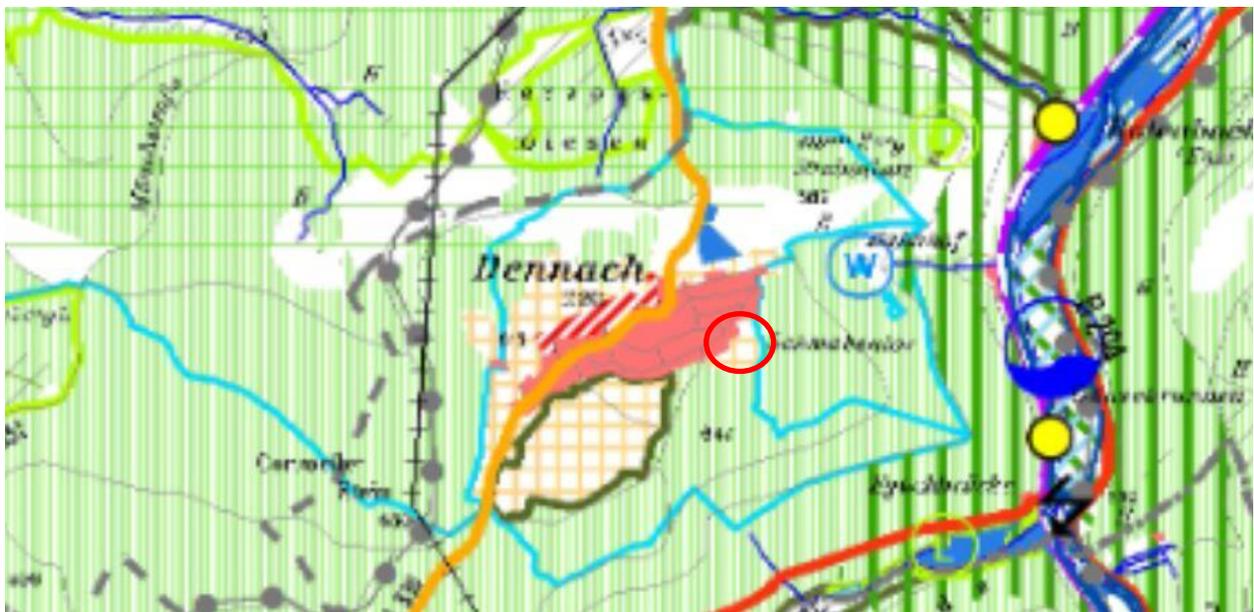
In ihrer Siedlungsentwicklung ist die Ortschaft Dennach durch die gekennzeichneten Mindestfluren nach außen sehr begrenzt. Diese umschließen nahezu die gesamte Ortslage der Ortschaft. Ebenso bestehen in einigen Bereichen diverse Schutzgebiete (z.B. Natura2000 Gebiete) und weitere Restriktionen, die eine Siedlungsentwicklung ausschließen.

Im Bereich der „Schwabstichäcker“ stellt die Mindestflur keine Verbindung zu den weiteren Mindestfluren um die Ortslage dar. Die Offenlandfläche liegt isoliert zwischen bebauter Ortslage

und Waldrand, ohne Vernetzung zu weiterem Offenland. Eine geringe bauliche Vorprägung des Plangebietes besteht bereits durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein Vereinsheim und Schuppen/ Stallungen sowie Einzäunungen. Eine Erschließung in das Plangebiet ist bereits vorhanden und kann aufgegriffen werden. Städtebaulich besteht die Option einer Arrondierung des Ortsrandes. Aufgrund der vorgenannten Gründe hat die Stadt im Rahmen einer Alternativenprüfung - in Ergänzung zu einer im Flächennutzungsplan vorgesehenen Planfläche - die Schwabstichhacker als potenzielles Wohnbauland für die nächsten Jahre auserwählt.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet reduziert. Von ursprünglich geplanten 2,2 ha (Fl.st. 67 + Fl.st. 69) verbleiben lediglich 0,7 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Somit wird der größte Teil des Offenlandes im Umfeld des Plangebietes durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Eine Zurücknahme des Waldrandes durch Waldumwandlung zum Erhalt von Offenland, wie im textlichen Teil des Regionalplanes als Option beschrieben, ist nicht vorgesehen, da dies den Belangen der Forstwirtschaft entgegensteht.



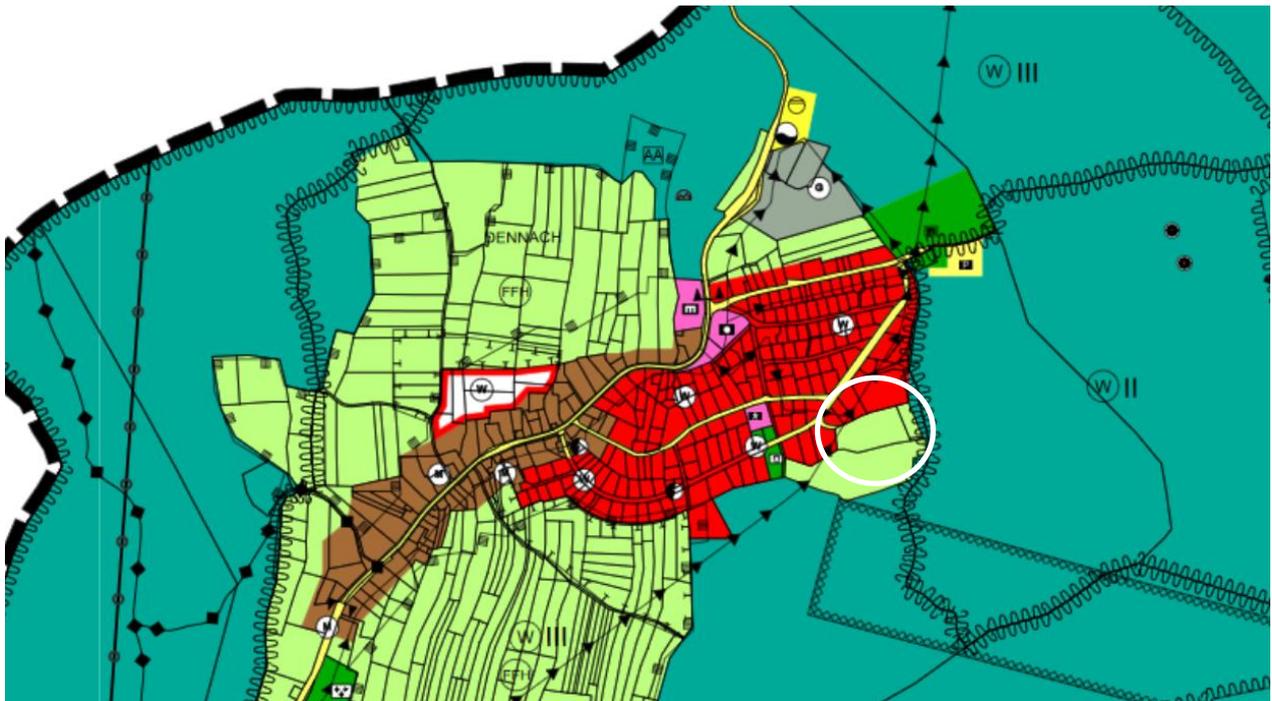
**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte**  
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald 2015, Datenabruf 12-2019)

## 4.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

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 steht der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.**  
(Quelle: Stadt Neuenbürg 2010, Datenabruf 01-2019)

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

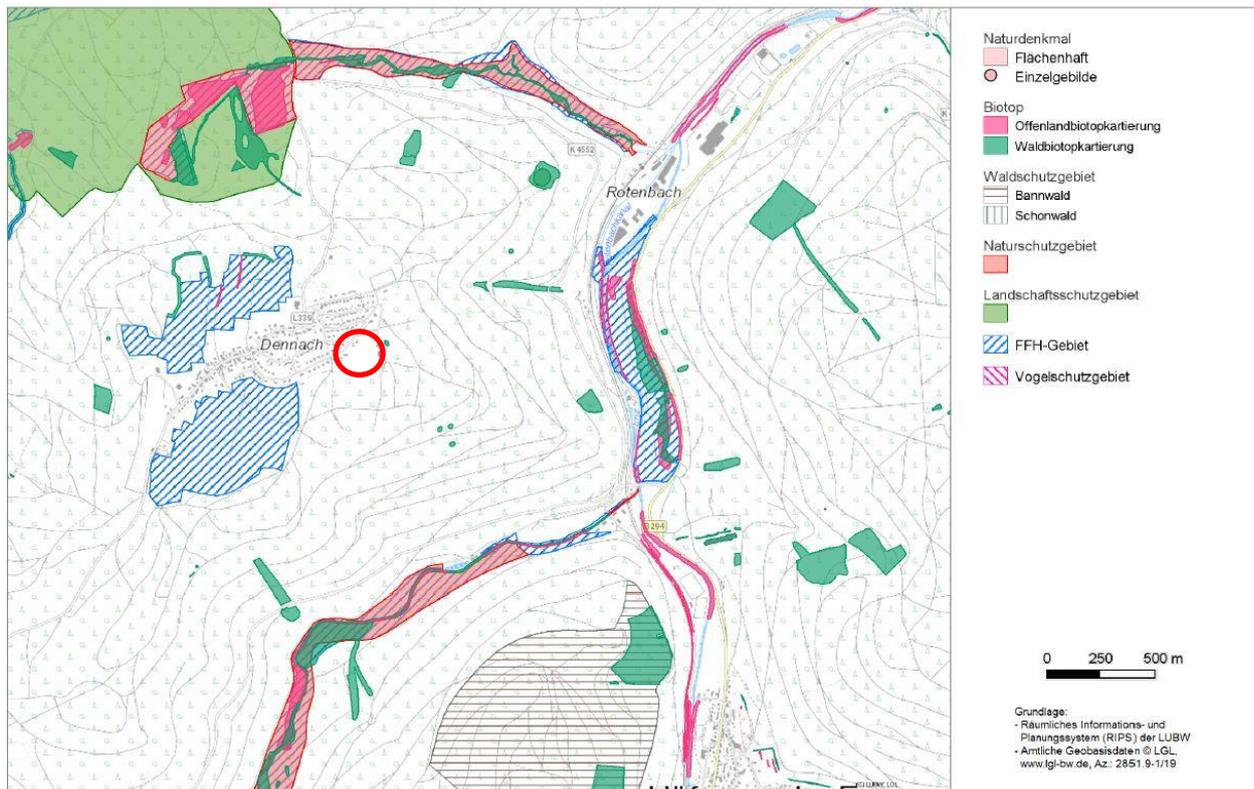
### 4.3 Rechtlich geschützte Gebiete

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Natura 2000-Gebiete, Biotope oder andere Schutzgebiete der Natur- und Landschaft. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Offenlandbiotop auf dem angrenzenden Vereinsgelände, welches durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht berührt wird. Ebenso erstreckt sich rund um den westlichen Teil Dennachs ein FFH-Gebiet, welches jedoch nicht an das Planungsgebiet angrenzt und auf welches die Planung somit keinen Einfluss nimmt.

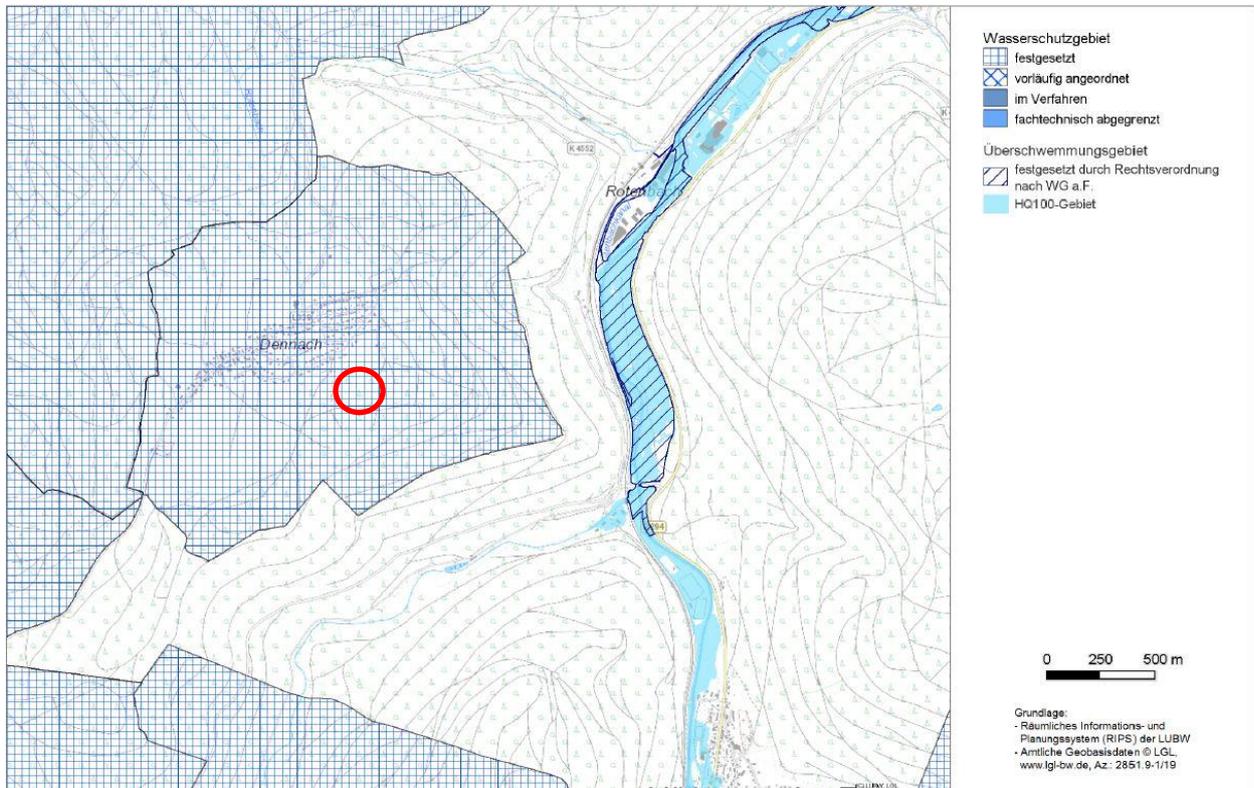
Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Quellen Gräfenhausen, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 22.01.2002. Die entsprechenden Schutzbestimmungen und Vorschriften der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet nicht.

Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.



**Abb. 8: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope**  
 (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Datenabruf 12-2020)



**Abb. 9: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete**  
 (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Datenabruf: 12-2020)

## 5. 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 10.000m<sup>2</sup>, 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 im Jahr 2019 wurde das Verfahren fristgerecht eingeleitet.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wobei im vorliegenden Fall eine frühzeitige Beteiligung auf freiwilliger Basis durchgeführt wird.

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.

## 6. 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 (ASVP) das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt (bhmp, Frühjahr 2020). 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 betrachtete dabei den ursprünglich angedachten Geltungsbereich, bestehend aus den Flurstücken Nr. 67 und 69 und definierte für erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf das Fl.st 67 reduziert und die Maßnahmen – welche für diesen Bereich von Relevanz sind – in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen übernommen.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass unter Durchführung eines Monitorings zu den Arten Grauspecht und Waldlaubsänger sowie unter Festsetzung und Beachtung zweier Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Beleuchtungsabstand von 20 m zum Waldrand) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Planung zulässig ist. Die Festsetzung des Monitorings beschränkt sich im vorliegenden Bebauungsplan auf die Artengruppe Grauspecht, da dieser östlich des Plangebietes vorgefunden wurde. Der Waldlaubsänger wurde südlich des Gebietes im Waldbereich kartiert. Da dieser Abstand durch Reduzierung des Plangebietes erheblich vergrößert wurde, entfällt dieses Monitoring. Ebenso wird der Mindestabstand der Beleuchtung nicht übernommen. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs ist dieser vollumfänglich mehr als 20 m vom Waldrand entfernt, sodass die Festsetzung hinfällig wäre.

Die verbleibenden, für das Plangebiet relevanten Ergebnisse wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

## **7. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie damit verträglichen Nutzungen geschaffen werden. Folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung werden dabei verfolgt:

- Umnutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen in Ortsrandlage mit gegebener Erschließung
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten hochwertigen Wohnbebauung in Form von Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern
- Ermöglichung vielfältiger Wohnformen und Wohnungsgrößen unter Beachtung einer der Umgebung angemessenen Dichte
- Schaffung einer hochwertigen, attraktiven Wohnlage am Waldrand Dennachs
- Flexible Festsetzungen mit Spielraum bei konkreter Ausgestaltung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung von rückwärtigen Gartenbereichen und Waldabständen

Im Hinblick auf ein angemessenes städtebauliches Einfügen der geplanten Bebauung orientiert sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen an der angrenzenden Bebauung und dem Ortsbild Dennachs. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Baukörper greifen die Kubaturen benachbarter Bebauung auf und tragen somit zur Schaffung eines harmonisch wirkenden Gesamtbildes bei. Durch die Geschossigkeit wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert. Das Konzept zielt auf eine maßvolle Arrondierung der bebauten Ortslage ab.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar.

Mit dem Bebauungsplan sollen vielfältige Wohnformen und –größen unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Strukturen und mit Ermöglichung einer flexiblen Einteilung gem. dem Bedarf ermöglicht werden.

## **8. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 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 Raum sowie die Nutzungsstruktur der Umgebung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Diese Anlagen sind mit einer ruhigen Wohnnutzung vereinbar und ermöglichen eine verträgliche Nutzungsmischung im Quartier.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Je nach konkreter Nutzung und Dimensionierung können diese Anlagen gebietsverträglich sein oder auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens, die ruhige Wohnlage am Orts- und Waldrand beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen.

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

Darüber hinaus weisen die aufgezählten Nutzungen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und werden daher zugunsten des Wohnens ausgeschlossen. Die Unterteilung in WA 1 und WA 2 ermöglicht es, differenzierte weitergehende Festsetzungen zu treffen und somit das Planungsgebiet baulich zu strukturieren.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax), der maximalen Traufhöhe (THmax) sowie der Geschossigkeit festgesetzt.

Die Festsetzung zur GRZ sichert den Rahmen der mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche einhergehenden erforderlichen Befestigung von Flächen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der Umgebung, sind Ziel dieser

Festsetzungen. Es wird daher eine GRZ von 0,4, auch entsprechend der empfohlenen Obergrenze nach BauNVO, als Höchstgrenze festgesetzt.

Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der festgesetzten GRZ ergibt sich die entsprechend zulässige Geschossflächenzahl von 0,8.

Mit der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sowie den möglichen Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden erfolgt die Orientierung an der Umgebungsbebauung. Mit den Festsetzungen wird das Einfügen der zusätzlichen Baukörper in das Ortsbild gesichert. Im Fokus stehen dabei die Geländehöhen im Plangebiet und die Straßenplanung, an welchen sich die Höchstwerte für Trauf- und Gebäudehöhen orientieren, um eine Gebäudestaffelung analog zum Gelände zu gewährleisten.

### **8.3 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. Im gesamten Ortsteil Dennach ist die offene Bauweise vorherrschend. Diese Bauweise – mit den entsprechenden Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie den Abstandsregelungen der LBO – wird in Folge auch für das vorliegende Plangebiet festgesetzt.

Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude nach Bedarf. Auf die Zulassung von Reihenhäusern wird verzichtet, da solche im Umfeld des Plangebiets unüblich sind und sie den Versiegelungsgrad sowie die Länge von zusammenhängenden Baukörpern über das vorherrschende Maß hinaus erhöhen würden.

### **8.4 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 hierbei auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten bzw. flexible Anordnung von Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte nach Bedarf angepasst werden, wobei stets eine von Bebauung freizuhaltende Gartenzone sowie Abstandsflächen gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung gewährleistet werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen im Regelfall durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht der Bebauungsplan geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 der baden-württembergischen Landesbauordnung (LBO). Die LBO definiert hier „1. untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten; 2. Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten; und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben (...)“.

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig sind, sollen den Grundstückseigentümern ausreichend Spielräume im Hinblick auf die Positionierung dieser Nebenanlagen auf ihrem Grundstück und die damit verbundene Freianlagengestaltung geboten werden. Gleichzeitig dient die Obergrenze dazu, dass die Nebenanlagen auf ein mit dem Ortsbild verträgliches Maß beschränkt werden und ausreichend Freiflächen – im Sinne des ländlichen Wohngebietes und dem Schutz des Bodens – erhalten bleiben.

## **8.5 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 sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung zielt die Gemeinde darauf ab, möglichst große, straßenseitig orientierte Grundstücksbereiche für Garagen und Carports freizugeben, und somit den Parkdruck im öffentlichen Raum zu minimieren. Gleichzeitig sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst von baulichen Anlagen und Fahrzeugen freigehalten werden, um eine Gartenzone mit hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

An der Einfahrtseite von Garagen und Carports (die nicht mindestens dreiseitig, darunter straßenseitig offen sind) soll ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 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, und zum anderen um das Straßenbild nicht durch Garagen und Carports zu stören. Durch den Rückversatz wird der Straßenraum optisch aufgeweitet.

Ausgenommen von den Beschränkungen sind vollständig erdüberdeckte Tiefgaragen. Da diese oberirdisch nicht in Erscheinung treten, sind sie auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

## **8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den textlichen Festsetzungen wird festgehalten, dass in WA I je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im leicht überwiegenden Teil des Baugebietes soll sichern, dass die Struktur und Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die ländliche Siedlungsdichte erhalten bleibt. WA I erstreckt sich entsprechend über den nordwestlichen Teil des Plangebietes, welcher unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt, um eine Verträglichkeit des Bestands mit dem neuen Gebiet herzustellen.

Auf der gegenüberliegenden, von der Bestandsbebauung abgewandten Seite befindet sich WA II, in welchem die Anzahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt wird. Hier wird entsprechend dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen und Wohnungsgrößen auch eine Mehrfamilienhaus-Bebauung zugelassen.

Die Einschränkung der Zahl an Wohneinheiten soll weiterhin dazu dienen, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken möglichen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr ausreichen.

## 8.7 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu üblichen Verkehrsflächen und üblichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke gesichert. Zum einen werden übliche Verkehrsflächen als mögliche Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung weitergehend geplant und gegliedert werden können. Darüber hinaus wird ein geplanter, beschränkt befahrbarer, Anliegerweg als entsprechende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Im Kurvenbereich des Plangebietes werden Grundstucksein- und -ausfahrten im Sinne der ublichtlichkeit und Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

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

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellen ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung.</p> <p>Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet am Siedlungsrand Dennachs, umgeben von Offenland (Wiesen und Weiden) und Waldrand. Es ist davon auszugehen, dass sich die ruhige und hochwertige Wohnlage positiv auf die Faktoren Erholung und Gesundheit auswirkt. Auch für die Gesundheit und Erholung der Anwohner im bestehenden Siedlungsbereich, der durch die Planung erweitert wird, wirkt sich die Planung nicht negativ aus. Dies wird durch eine maßvolle, an den Bestand angepasste Bebauung mit einem hohen Anteil von Freiflächen gewährleistet.</p> <p>Lärm und Immissionen sind im Plangebiet nicht bzw. nur sehr geringfügig zu erwarten. Industrie- und Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Ein im Umfeld gelegenes Vereinsheim wird – unter der Voraussetzung der Einhaltung von gesetzlichen Ruhezeiten – als verträglich eingestuft. Weiterhin stellt diese Nutzung nicht nur eine potenzielle Geräuschquelle, sondern auch eine Freizeiteinrichtung dar, die sich hierdurch ebenfalls positiv auf die Faktoren Freizeit und Soziales auswirkt.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zusammenfassend keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Tiere und Pflanzen	<p>Zur Überprüfung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden sowohl eine artenschutzrechtliche Vorprüfung als auch darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf die entsprechenden Dokumente wird Bezug genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet darauf aufbauend, aber auch zusätzliche vorbeugende Maßnahmen, welche nachfolgend erläutert werden.</p>
Boden	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung.</p> <p>Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung, die das geplante Wohngebiet auf bisheriger Offenlandfläche mit sich bringt, sowie die anstehenden Baumaßnahmen, verbunden mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., ist mit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind dabei temporär und mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Im Übrigen wird durch Festsetzungen zu Oberflächenbelägen und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der langfristige Versiegelungsgrad optimiert und der weitestgehende Erhalt der Bodenfunktionen sichergestellt.</p>
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete. Betroffen von der Planung ist ein Wasserschutzgebiet („WSG Quellen Gräfenhausen, Gemeinde Birkenfeld“). Durch Einhaltung der Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung sowie der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise wird eine negative Beeinträchtigung dessen vermieden.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähiger Bodenbeläge, Dachbegrünung sowie Hinweise zum Grundwasserschutz etc. steuert der Bebauungsplan entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p>
Klima und Luft	<p>Das Schutzgut Klima und Luft spielt für den Naturhaushalt und im vorliegenden Plangebiet auch für diese entsprechende Funktion eine bedeutsame Rolle.</p> <p>Durch die Arrondierung des Siedlungsrandes durch Wohnbebauung sind weder innerhalb des Plangebietes noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus zu erwarten. Von der Nutzung sind keine das übliche Maß übersteigenden Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Dachbegrünung sowie durch die im Bebauungsplan definierte lockere Bebauungsstruktur schafft der Bebauungsplan gewisse Vorgaben, die sich positiv auf das Klima auswirken.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage Dennachs im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die bestehende Siedlungsfläche wird weiter ausgedehnt, jedoch in einem maßvollen, arrondierenden Rahmen. Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich die Neubauten dem Siedlungsbestand und dem Geländeverlauf anpassen. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p> <p>Ein Eingriff erfolgt in eine „Mindestflur“ zur Offenhaltung der Kulturlandschaft (Grundsatz der Raumordnung). Der überwiegende Teil der zusammenhängenden Fläche bleibt rundum das Plangebiet bis hin zum Waldrand jedoch erhalten und der Eingriff somit möglichst minimiert.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Eine Betroffenheit von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche negative Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

Die Festsetzungen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ verfolgen den entsprechenden im Titel genannten Zweck.

Im Sinne des allgemein gültigen Artenschutzes und entsprechend der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gilt grundsätzlich eine Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodungen und Baufeldräumungen. Diese dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Für Anlagen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für beleuchtete Werbeanlagen werden insektenschonende Leuchtmittel (gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder LED-Leuchten) mit insektendichten Lampengehäusen festgesetzt. Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) und die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

Durch nächtliche (weiße) Außenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarme Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann durch den Ausschluss von Beleuchtung bzw. die gerichtete Beleuchtung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, minimiert werden. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer.

Zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) zumindest teilweise erhalten werden. Die textlichen Festsetzungen zu sickerfähigen Belägen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern vor. Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Weiterhin können Dachbegrünungen Flachdächer optisch aufwerten und die vorgesehene Bebauung im Plangebiet teilweise ausgleichen.

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird darüber hinaus ein Monitoring, speziell für die Artengruppe Grauspecht, festgesetzt. Eine gewisse Unsicherheit im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die bei diesen Artengruppen verbleibt, kann somit weitergehend überprüft werden und es können ggf. nachsteuernde Maßnahmen erfolgen.

Zuletzt erfolgt eine Festsetzung zu Bodenabstand von Zäunen. Diese dient dem Schutz von Kleinsäugetern, wie z.B. Igel, und gewährt diesen eine Durchgängigkeit.

## **8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zum Pflanzen einheimischer Bäume, der dauerhaften Unterhaltung, Pflege sowie dem Ersatz bei Abgang, dient einer ortsbildgestaltenden Begrünung des Plangebiets sowie der Schaffung von Lebensräumen. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen. Insbesondere die Insektenfauna ist durch Co-Evolution in der Floren- und Faunengeschichte an die lokal heimischen Pflanzenarten, die als Nahrung genutzt werden, angepasst. Zahlreiche Tierarten können nicht auf andere, eingeführte Pflanzen ausweichen. Pflanzenarten anderer Kontinente bieten daher nur wenigen unspezialisierten, meist ohnehin häufigen Tierarten Lebensraum. Zudem wirken sich Baumpflanzungen positiv auf das Mikroklima aus. Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

## **9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen im Plangebiet die Dachformen Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach für Hauptgebäude. Dabei handelt es sich um gängige und im Ortsteil Dennach auffindbare Dachformen, wobei das Satteldach hier jedoch prägend ist.

Mit der Spannweite an zulässigen Dachformen und Dachneigungen wird Raum für Flexibilität geschaffen, mit dem Ziel eine vielfältige Dachlandschaft im Wohngebiet zu schaffen.

Um übermäßig große Schwankungen und ausufernde Bauformen zu verhindern, soll innerhalb der Grundstücke jedoch weitestgehend Einheitlichkeit herrschen. Daher regeln die örtlichen Bauvorschriften für Garagen, Carports und Nebenanlagen, dass diese in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Flachdächern auszuführen sind.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen. Ebenso verfolgt die Beschränkung von Metallverkleidungen bei der Fassadengestaltung dieses Ziel.

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen, um ein natürliches Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten.

## 9.2 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 auszuschließen.

Werbeanlagen werden in ihrer Platzierung, Größe und Anzahl eingeschränkt, um das optische Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen.

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.

## 9.3 Grundstücksgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Abdeckung mit Steinschüttungen, Kies, Split oder Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird klargestellt, dass die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) nicht zulässig ist.

Weiterhin umfassen die örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Einfriedungen. Diese 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 Grundstücksbegrenzungen ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatfläche ermöglicht. Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

## **9.4 Versorgungsleitungen**

Die Festsetzungen zu Versorgungsleitungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken. Daher wird mit den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Versorgungsleitungen als Erdkabel zu verlegen sind.

## **9.5 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen – hierfür nur beschränkt dimensionierten – Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die jeweiligen Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf von 2 PKW Stellplätzen auf privater Fläche gewährleistet ist.

## **9.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO können Gemeinden Festsetzungen über die Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser treffen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt gem. Abstimmung zwischen Erschließungsplaner und dem zuständigen Landratsamt Enzkreis im Mischsystem. Die Notwendigkeit der Entwässerung im Mischsystem beruht auf im angrenzenden Bereich des Plangebiets fehlenden Entwässerungsanlagen mit Regenwasserkanälen bzw. Gewässern zur Vorflut, in welchen schadlos oder mit vertretbarem Aufwand das Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte. Auch zukünftig ist eine Verlegung eines zusätzlichen Regenwasserkanals nicht möglich. Aus vergleichbaren Baumaßnahmen ist aufgrund der geologischen Randbedingungen auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Erschließungsflächen nicht sinnvoll umzusetzen.

Gemäß der vorläufigen Erschließungsplanung (Erschließung NBG „Schwabstichäcker“, Entwurfsplanung, Stand: November 2021 - KIRN INGENIEURE, Pforzheim) bedarf es zur Nieder-

schlagswasserbeseitigung im Mischsystem u.a. eines Entwässerungsgrabens südlich des Plangebiets, zur Ableitung des Regenwassers (Hangwasser) von außen.

Dieses Entwässerungsgrabensystem wird entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt, wobei die exakte Anordnung und Ausdehnung der Gräben sich nach der endgültigen Erschließungsplanung richtet und innerhalb der gekennzeichneten Flächen variieren. Der Bebauungsplan stellt hiermit die Fläche sicher und lässt der weiteren Entwässerungsplanung den notwendigen Spielraum.

Die Herstellung der Leitungs- und Entwässerungsgräben erfolgt im Rahmen der Ersterschließung des Plangebietes. Seitens Stadt ist angedacht, die Flächen mit den Baugrundstücken zu veräußern. Daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung, dass die Anlagen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und von Bewuchs freizuhalten sind. Einfriedungen sind hangseitig (südlich) der Gräben unzulässig, um den Zufluss zu den Gräben nicht zu blockieren.

Zur langfristigen Sicherstellung der Anlagen, aber auch zur Gewährleistung der Zugänglichkeit von außen, sind die Flächen der Leitungs-/ Entwässerungsgräben sowie deren Zugänglichkeit durch Grunddienstbarkeiten (Geh- und Leitungsrechte) zu sichern.