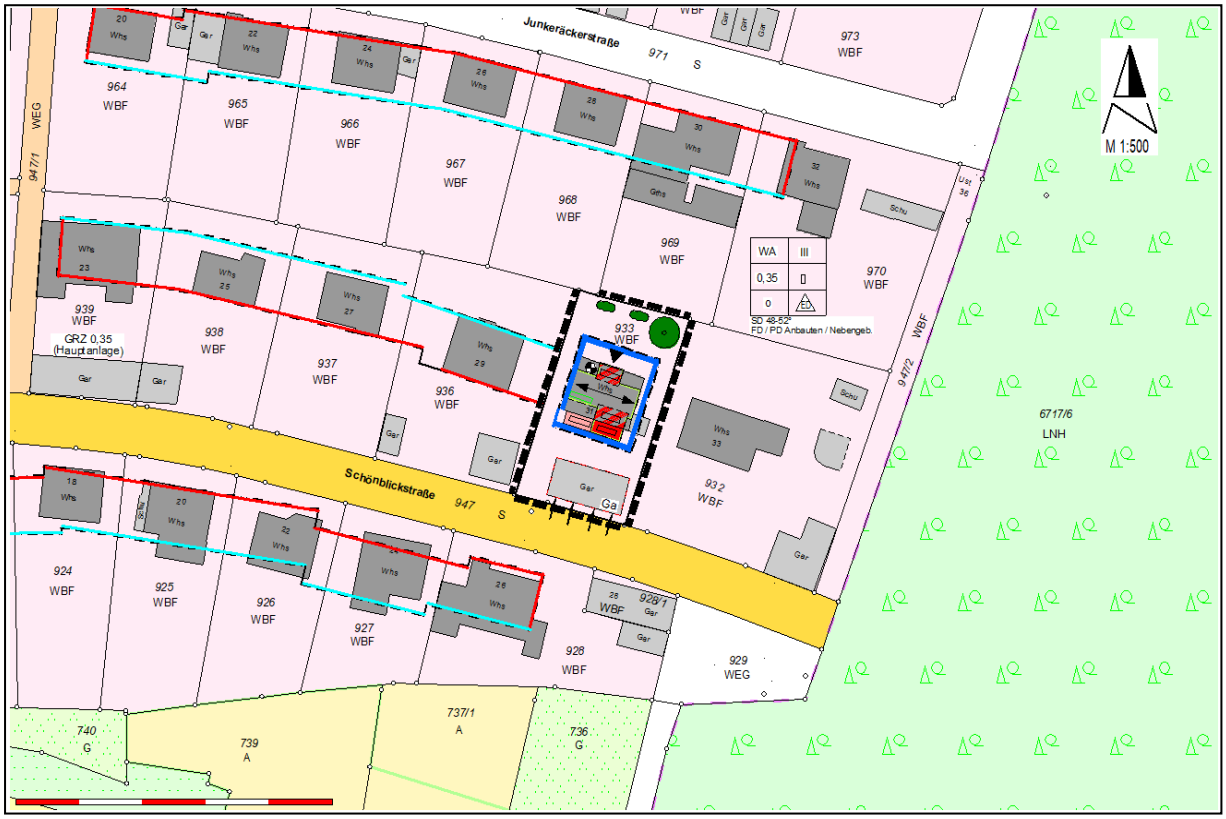
Stadt Neuenbürg
Gemarkung Neuenbürg

9. Änderung Bebauungsplan

"Junkeräcker – Flst.- Nr. 933"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und § 13a BauGB



A) Zeichnerischer Teil, siehe separate Planzeichnung
(Deckblatt in der Fassung vom 10.02..2022)

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke Seite 3 - 4

B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise Seite 5 - 8

C) Begründung nach § 9 (8) BauGB Seite 8 - 18

D) Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

Inhaltsverzeichnis

9. Änderung Bebauungsplan „Junkeräcker - Flst.- Nr. 933" 1
Inhaltsverzeichnis....2
Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen: 3
Verfahrensvermerke 4
B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise 5
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 5-6
Örtliche Bauvorschriften 6-7
Vorschlagsliste Pflanzgebote.... 8
Hinweise 8
1. Grundwasserschutz 8
2. Bodenschutz 9
2.1 Allgemeine Bestimmungen:....10
3. Naturschutz....10
4. Altlasten 10
5. Entwässerung 10
6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden 10
7. Lagerung wassergefährdender Stoffe 10
8. Archäologische Funde 10
9. Gründung der Gebäude, Ausführung der Kellergeschosse, Grundwasser 11
C) Begründung 11
1. Anlass und Planungsziele 11
1.1a Planungserfordernis 11
1.1b Ziele und Zwecke der Planung....11
1.2 Lage des Plangebiets....12
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 13
1.4 Verfahren 15
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen 15
2.1 Flächennutzungsplan 15
3. Städtebauliche Planungskonzeption....15
3.1 Erschließung und Verkehr....15
4. Umweltbelange, Natur und Landschaft....16
4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung....16
4.2 Artenschutz, Arten und Biotope....16
4.3 Klimaschutz, Klima / Luft....16
4.4 Landschafts- und Ortsbild 16
5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 16-17
6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.... 18-20
7. Durchführung und Kosten: 21-21

D) Anlagen:
Ansichten / Schnitte

Zeichnerischer Teil:
Bebauungsplan 9. Änderung „Junkeräcker - Flst.- Nr. 933“

Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB)
   Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
   Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
   (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021
   (BGBl. I S. 1802)

3. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)**
   vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542
   zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 8.9.2017 I 3370 (Nr. 62)

4. **Naturschutzgesetz (NatSchG)**
   vom 23.06.2015 (GBl. Nr.2015, 585)

5. **Landesbauordnung** (LBO)
   Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI.I S. 1)

6. **Gesetz über das Nachbarrecht (NRG)**
   vom 8.1.1996 (GBl.1996 S. 54)
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.2.2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.2.2014

7. **Planzeichenverordnung** (PLanZV 90)
   Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

8. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO)
   Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095, 1098)

Verfahrensvermerke

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Junkeräcker - Flst.- Nr 933“, soll in Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit den Regelungen nach § 13a BauGB erfolgen.

Änderungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB	am 25.01.2022
Beschluss zur Wahl des beschleunigten Verfahrens	gemäß § 13a BauGB	am 25.01.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 22.02.2022
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom 11.03.2022
		bis 11.04.2022
Behördenbeteiligung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom 23.02.2022
		bis 04.04.2022
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am 26.04.2022

Ausfertigung: Die Inhalte des Bebauungsplanes (Deckblatt) stimmen mit den entsprechenden Gemeinderatsbeschlüssen überein.

Neuenbürg, den ……

……
Horst Martin, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Rechtskraft	gemäß § 10 (3) BauGB	am …….

B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung **§ 6 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung **§ 16-21a BauNVO**

GRZ = 0,35

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenzen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 22 (2) u. § 23 BauNVO

o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die alten Baugrenzen werden aufgehoben. Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m sind zulässig. Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Tür- und Fensterrahmen dürfen bis 0,5 m vor die festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen vortreten.

Doppelhäuser müssen traufständig parallel zur erschließenden Straße stehen.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür vorgesehenen Garagenflächen zulässig.

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

Es sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, ausnahmsweise können Einliegerwohnungen im UG als dritte Wohneinheit zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv mit mindestens 10 cm Substrataufbau oder intensiv zu begrünen.

6. Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25a BauGB

Als Ersatz für die noch vorhandenen abgängigen und zu entfernenden Bäume sind je Grundstück mindestens ein Baum und zwei Sträucher der untenstehenden Vorschlagsliste neu anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Dabei können die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte der Bäume, Sträucher und Gehölze den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

7. Geschossigkeit (VG) / Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt VG = III.

Die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes ergibt sich durch den festgesetzten Höhenbezugspunkt (FFB=+-0,00) im Bestand im Erdgeschoss. Ausgehend von dieser Höhe wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal zulässiger Traufhöhe TH(max.) und maximal zulässiger Firsthöhe FH(max.) nach Baueingabeplänen vom 15.09.2021 festgelegt. Siehe Planeinschrieb.

Die festgesetzte bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe kann um +-0,2 m abweichen. Die über die Bezugshöhe festgelegten zulässigen Trauf -und Firsthöhen werden dadurch nicht verändert.

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
§ 9 (7) BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist im zeichnerischen Teil mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung **§ 74 (1) Nr.1 LBO**

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten. Doppelhäuser sollen hinsichtlich der Fassadengestaltung möglichst einheitlich ausgeführt werden, die Farbgebung ist abzustimmen. Die Fassaden müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Rohbauarbeiten fertiggestellt sein.
Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung und Farbgebung an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachneigung **§ 74 (1) Nr.1 LBO**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Satteldächer mit einer Neigung von 48° bis 52° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Firstrichtung und Dachneigung auszuführen. Anbauten und Nebenanlagen müssen sich in ihrer Dachneigung am Hauptdach orientieren oder können mit einem Flach- oder Pultdach ausgebildet werden.
Freistehende Garagen und Carports müssen mit Flachdächern ausgeführt werden.

3. Dachdeckung **§ 74 (1) Nr.1 LBO**

Für die Dachdeckung dürfen keine reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind allgemein zulässig. Doppelhäuser müssen mit einheitlicher Dachdeckung ausgeführt werden. Die Flachdächer der Garagen und Carports müssen extensiv mit mindestens 10 cm Substrat oder intensiv begrünt werden.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte **§ 74 (1) Nr.1 LBO**

Dachaufbauten werden im Rahmen der örtlichen Bestimmungen für Dachgauben (Satzung über Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln der Stadt Neuenbürg vom 10.07.2020) zugelassen.

Die in den Bauplänen vom 15.09.2021 ausgeführten Zwerchgiebel können den laut Gaubensatzung geforderten seitlichen Giebelabstand von 2,5 m nicht einhalten, dies bedingt durch die bestehende Raumaufteilung im DG. Ebenfalls lässt sich die festgesetzte Gaubenhöhe durch die Wohnhauserweiterung, in Verbindung mit dem Zwerchgiebel, architektonisch nicht umsetzen.Hier soll § 56 (2) der LBO zum Tragen kommen, so dass anhand dieser Satzung das notwendige Baurecht geschaffen wird.

5. Gebäudehöhen **§ 74 (1) Nr.1 LBO**

Zulässige Trauf- / First- / Attikahöhe
Die zulässige Trauf- / First- und Attikahöhe werden anhand des eingereichten Plansatzes vom 15.09.2021 festgesetzt.
Die Vorschriften der §§5 und 6 der LBO sind zu beachten.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 und 6 LBO

Abweichend von den Bestimmungen der LBO sind je Wohnung 2 Pkw-Abstellplätze und 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

7. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken sind zu vermeiden, Beläge für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden. Schottergärten sind nicht zulässig. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein). Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50 m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendraht- oder Metallzäune. Die Pflanzungen sollen mit den in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten durchgeführt werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG § 11 – 13) müssen eingehalten werden.

8. Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 – 3 LBO

Im Zuge der Baumaßnahme geplante Geländemodellierungen sind auf angrenzende private Grundstücke und auf öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

9. Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Für die Dachabflüsse des neuen Gebäudes oder Gebäudeteils werden Anlagen zur Regenwassernutzung empfohlen. Die Anlagen müssen über ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Zwangsentleerung des Rückhaltevolumens ist gedrosselt in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten. Die notwendigen Leitungen sollen bei der Erschließung der Baugrundstücke mit eingelegt werden.

Bemessungsbeispiele:

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen
bis 100 m²	7,0 m³	3 m³
100 – 160 m²	8,0 m³	4,5 m³
über 160 m²	9,0 m³	6,0 m³

Bei der Planung und der Ausführung sind die DIN-Normen sowie die Abwassersatzung der Stadt Neuenbürg zu beachten.
Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV vom 21.05.2001 BGBl S.959) nicht zulässig. Ebenso ist eine Verwendung von Regenwasser zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, wie z.B. Wäsche waschen (nach § 3 TrinkwV), nicht zulässig.
Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden.
Grundstücksbezogene Versickerungen sind nur nach vorheriger Bodenanalyse des Baugrundstücks und in Absprache mit der Stadt Neuenbürg zulässig. Dies um Vernässungsschäden der benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen und nur bis 1,00 m² Gesamtfläche und maximal 1,5 m über dem Niveau der erschließenden Verkehrsanlage zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Dauerbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten.

Als Grundlage für die o.a. Festsetzungen dienten die Baupläne vom 15.09.2021. Diese sind ebenfalls fester Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorschlagsliste Pflanzgebote

Bäume:
Apfelsorten:
Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.
Birnensorten:
Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne.
Süßkirschensorten:
Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Frühe Rote Meckenheimer, Kassius Frühe.
Zwetschensorten:
Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna Glauca, Mirabelle von Nancy.
Bei Abgängigkeit von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dabei sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden.
Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz, insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

Straucharten:

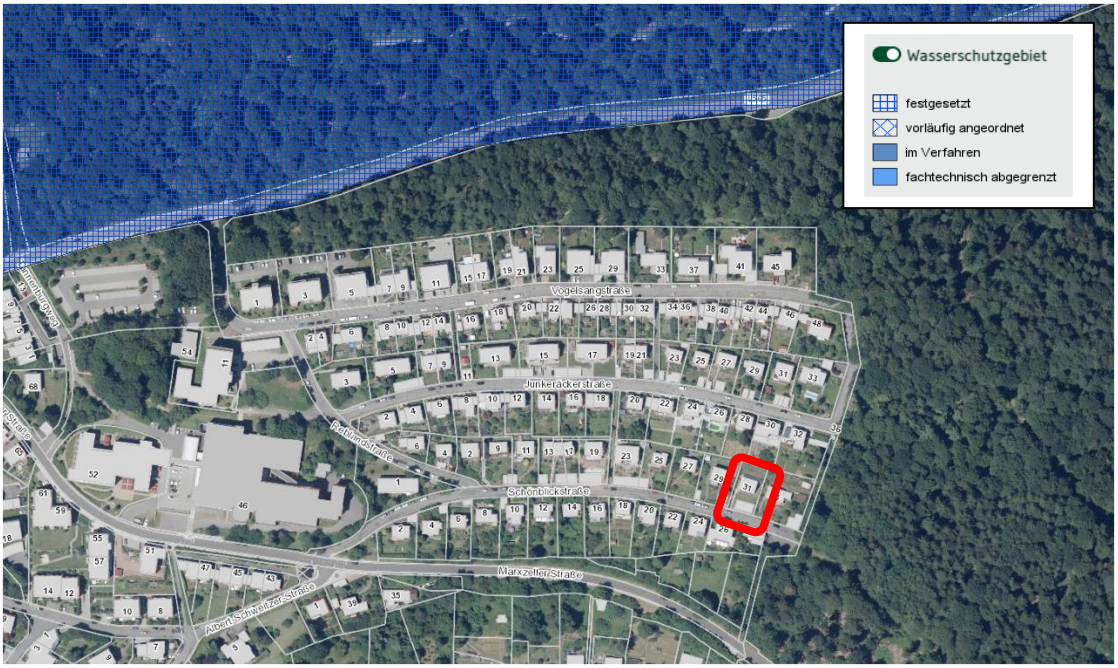
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Ackerrose	(Rosa arvensis)
Strauch-Weiden	(Salix caprera.)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Qualitäts- und Größenbindung:
Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig.
Bei Abgängigkeit von Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dabei sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden.
Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz, insbesondere bezüglich der Abständen zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

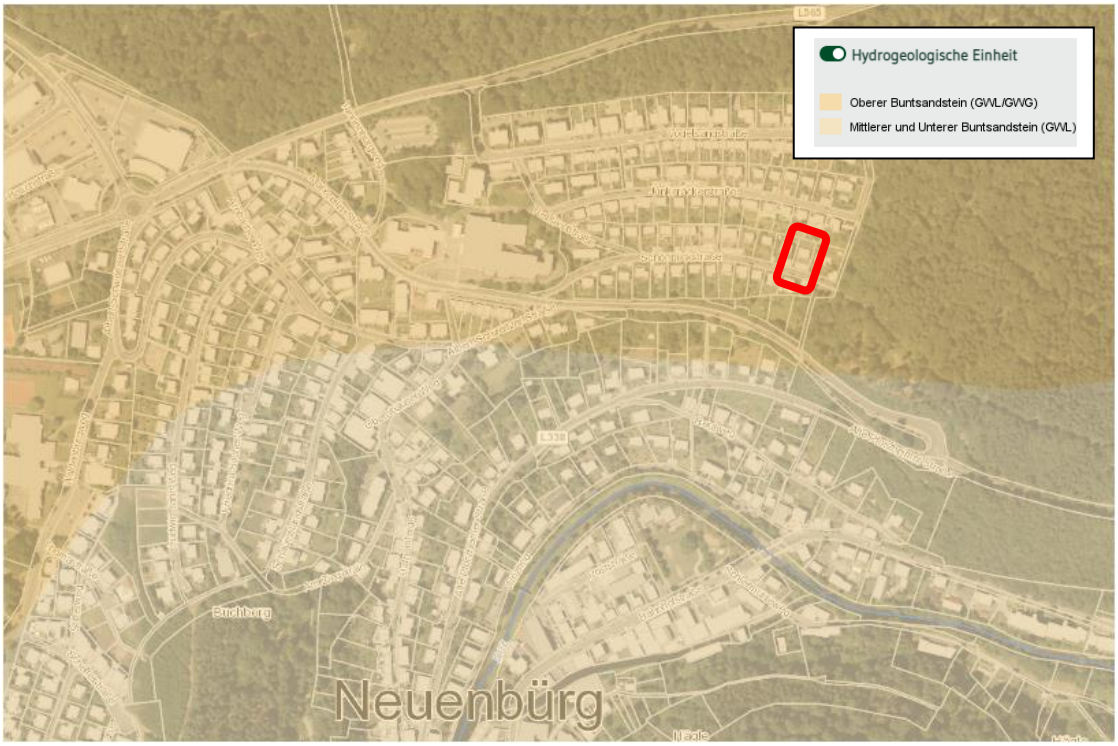
Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone.
Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist nur in Absprache mit der Stadt Neuenbürg zulässig.
An den Mischwasserkanal dürfen keine Drainagen angeschlossen werden. Alle Bauwerke sind deshalb so auszubilden, dass eine Anordnung von Drainagen nicht erforderlich wird. Falls eine Grundwasserhaltung erforderlich ist, muss seitens der Bauherrschaft eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beantragt werden. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig.
Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Eintrag von Chemikalien oder sonst grundwassergefährdenden Flüssigkeiten durch Teile oder Rückstände von Baumaterialien in das Grundwasser erfolgt.



Wasserschutzgebietszone *Quelle LUBW*



Hydrogeologische Einheit, oberer Bundsandstein *Quelle LUBW*

2. Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird angeregt, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren, und das Material innerhalb des jeweiligen Grundstücks für Geländemodellierungen wieder zu verwenden, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Auffüllungen bei den Hochbaumaßnahmen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereitetes Material verwendet werden, welches keine grundwassergefährdenden Stoffe enthält.

2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt nötig ist. Das Verdichten oder Zerstören von Mutterboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden und bei trockener Witterung ausgeführt werden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An -und Auffüllmaterial verwendet werden.

3. Naturschutz

Es wird empfohlen an geeigneten Stellen nach entsprechendem Aufwuchs der zu pflanzenden Bäume und Sträucher Nistkästen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen.

4. Altlasten

Vor Baubeginn ist beim Landratsamt Enzkreis zu erfragen, ob das Baugebiet im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet ist. Sollten bei den Aushubarbeiten auffällige Verfärbung, Geruch oder sonst ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind umgehend einzustellen.
Im Bereich des Planungsgebietes liegen derzeit keinerlei Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

5. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten. (Heben über Rückstauebene / Rückstauschleife).

6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Der für private Grünanlagen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Anlagen zum Lagern, bzw. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ausschließlich oberirdisch vorzusehen.

8. Archäologische Funde

Werden bei Bauarbeiten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, die Bauarbeiten sind einzustellen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in Bezug auf Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

9. Gründung der Gebäude, Ausführung der Kellergeschosse, Grundwasser

Es wird empfohlen, dass die privaten Bauherren im Zuge der Planung ihrer Gebäude die notwendigen Informationen für die Standsicherheit der baulichen Anlagen, und die erforderlichen Maßnahmen zur Abdichtung der Kellergeschosse, durch ein Baugrundgutachten einholen. Dies gilt auch für die Anlagen zur Bewirtschaftung des Regenwassers.

C) Begründung

1. Anlass und Planungsziele

1.1a Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Junkeräcker – Flst.-Nr. 933“ vom 23.04.1950 (des nicht qualifizierten Bebauungsplanes) hinsichtlich der Änderung der festgesetzten ***Baugrenze*** *und* ***Baulinie,*** *der* ***Dachform*** *und der* ***Dachneigung*** *für An- und Dachaufbauten im Bereich des Grundstücks Schönblickstraße 31 (Flst.-Nr. 933):*
Ein Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhausanbaus, eines Balkonanbaus und die Errichtung von zwei Gauben auf dem Flurstück 933 in der Schönblickstraße in Neuenbürg. Das neu festgesetzte Baufenster soll die alte festgesetzte starre Baulinie für die Umsetzung des neuen Anbaus aufweichen, um weiteren Wohnraum zu schaffen und dabei einen städtebaulich gewünschten Übergang zur vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Schönblickstraße 29 (Flst.-Nr. 936) zu schaffen. Da das Vorhaben nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden kann, es aber städtebaulich wünschenswert ist, ist die Planung erforderlich.
Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage und kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Der Planung stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

1.1b Ziele und Zwecke der Planung

Die vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Schönblickstraße 29 fällt aus dem sonst im Baugebiet vorhandenen Rahmen und entspricht nicht den bauleitplanerischen Festsetzungen. Im Übergang zum sonstigen Baugebiet Junkeräcker ergeben sich dadurch gerade für das Grundstück Schönblickstraße 31 städtebauliche Spannungen, die durch den vorliegenden Entwurf gelöst werden können. Die Planung schafft einen Übergang zwischen dem dreigeschossigen Gebäude auf dem Grundstück Schönblickstraße 29 und der sonst vorhandenen zweigeschossigen Bebauung unter maßvoller Erhöhung des baulichen Ausnutzungs-grades.
Moderne Wohnbaugebiete bieten in der Regel eine GRZ von 0,4. Derzeit liegt ein Überbauungsgrad der Grundstücke mit ihrer Hauptanlage im Bebauungsplangebiet Junkeräcker von ca. 0,2 bis 0,35 vor. Um dem Charakter des Baugebietes gerecht zu werden und gleichzeitig den gewünschten Übergang zum Nachbargrundstück schaffen zu können, soll die GRZ neu mit 0,3 festgesetzt werden.

Der Indikator für die Wertigkeit eines Grundstücks wird durch die GFZ bestimmt. Bewusst wird auf die Festlegung der GFZ in der vorliegenden gewachsenen Baustruktur verzichtet, da die Geschossfläche durch das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Festsetzung der Geschossigkeit reguliert wird. Das Erscheinungsbild der hangseits eingeschossigen Bauweise und talseits zweigeschossigen Bauweise soll gewahrt bleiben.
Durch die oben genannten Änderungen im Bebauungsplan wird der Weg für eine moderne und zeitgemäße Bebauung geöffnet. Nachbarschaftliche Belange werden hierdurch nicht berührt. Der Charakter der offenen Bauweise des Baugebietes, mit ausgeprägtem Grünflächenanteil, bleibt erhalten. Die Stellung der drei Garagen und des Carports soll durch die neue Festsetzung des Garagenfensters baurechtlich geregelt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Neuenbürg, Auszug OpenStreetMap *Quelle: www.openstreetmap.de*

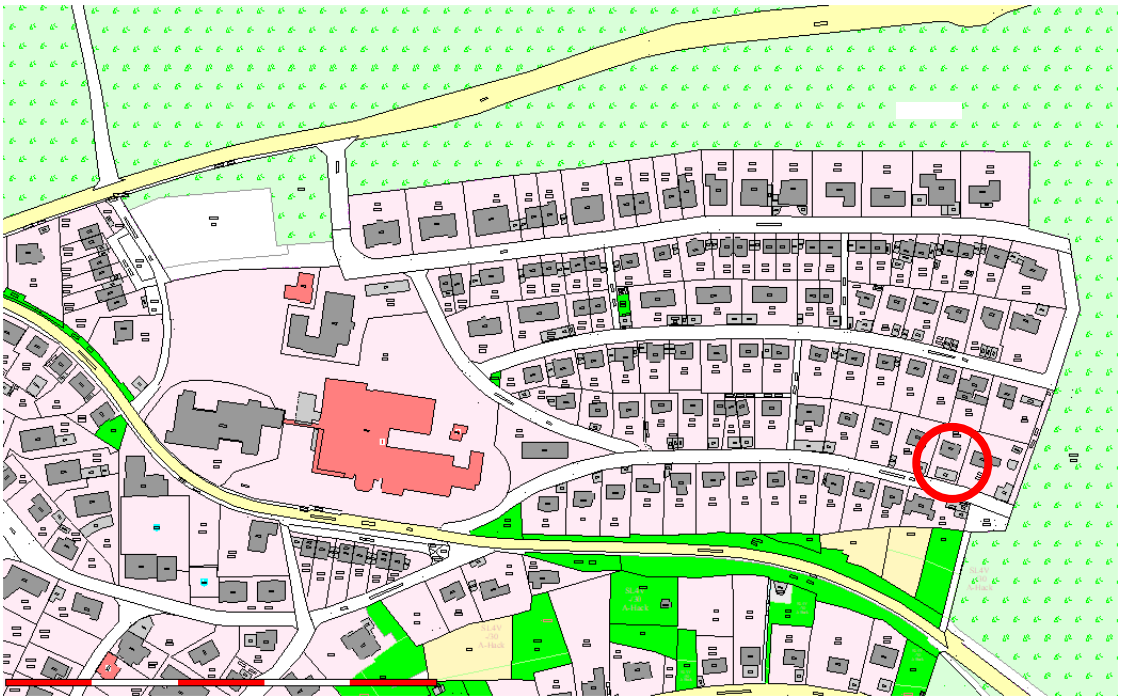
Schönblickstraße, Auszug OpenStreetMap Quelle GoogleEarth

Ansicht Süd

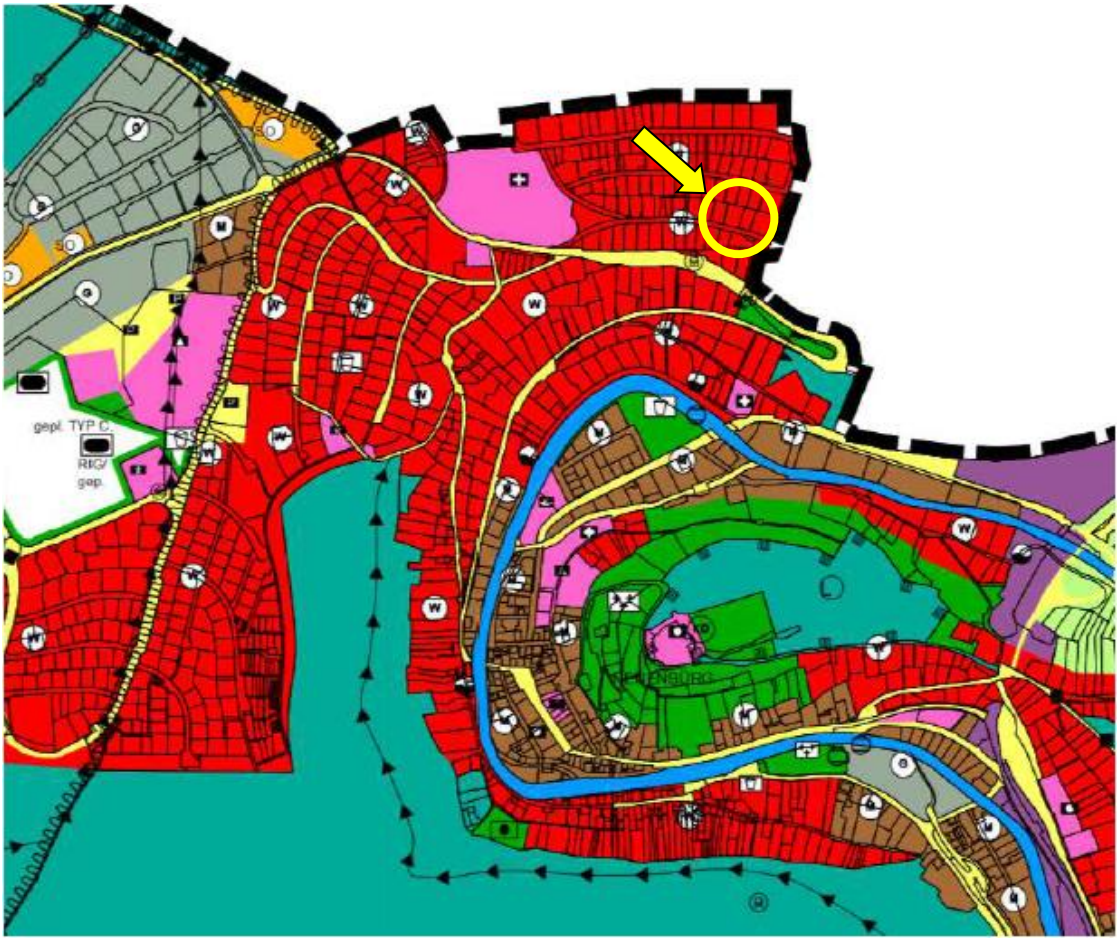
Ansicht Nord

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

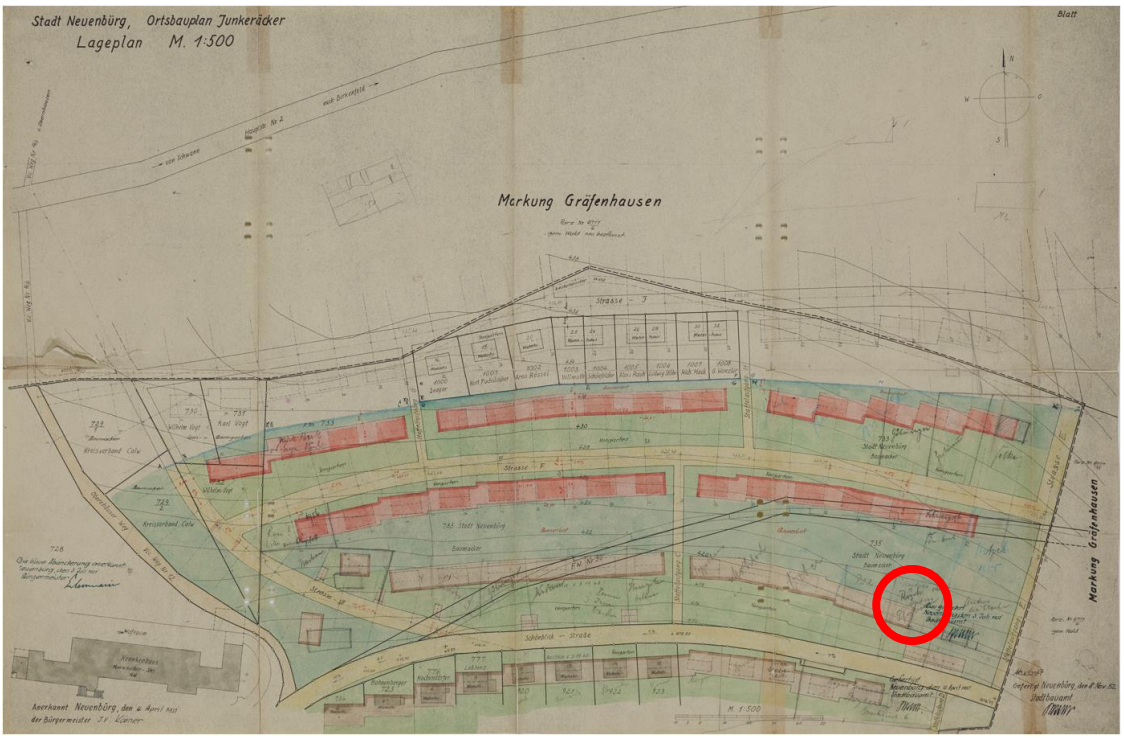
Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg / Engelsbrandt, in der Fassung vom 17.09.2012, und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen jedoch nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Junkeräcker". Der Bebauungsplan trat am 23.04.1950 in Kraft.



Katasterplan, Stadt Neuenbürg



Flächennutzungsplan, Stadt Neuenbürg



Bebauungsplan „Junkeräcker“

1.4 Verfahren

Nach den Kriterien des § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht gegeben, da die in der Anlage 1 zu diesem Gesetz festgelegte Kenngröße bezüglich der Fläche des Planbereiches nicht erreicht wird.
Auf eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kann verzichtet werden, weil der Planbereich nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere auch in Bezug auf § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung, nicht zu befürchten sind.
Die Bebauungsplanänderung kann als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die in § 13a (1) Satz 1 genannten Kriterien sind eingehalten.
Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht im Sinne von § 2 Abs.4 BauGB ist somit nach § 13a in Verbindung mit § 13 Abs.3 BauGB nicht erforderlich.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bzw. in Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.
Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg / Engelsbrandt, vom 17.09.2012, stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:
W Wohnbaufläche
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Erschließung und Verkehr

Das Baugrundstück ist verkehrlich von der Schönblickstraße erschlossen. Eine andere oder zusätzliche öffentliche Erschließung ist für die geplante Bebauung nicht erforderlich.
Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Bereich der Änderung erfolgt, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, über die vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle in der Schönblickstraße. Die nötigen Hausanschlüsse sind bereits verlegt.
Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen werden, getrennt abgeleitet oder versickert werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.
Eine Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers ist wegen der topografischen und hydrogeologischen Gegebenheiten nicht geplant. Weiter ist vorgesehen, das unverschmutzte Regenwasser falls möglich dezentral auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln, und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen soll in den Mischwasserkanal in der Schönblickstraße eingeleitet werden.

4. Umweltbelange, Natur und Landschaft

4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird mittels Deckblatt nach § 13a (2) Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung / Änderung dieses Planes zu erwarten sind, nach dem Gesetz als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.
Eine Bilanzierung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz, Arten und Biotope

Die Belange des Artenschutzes bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt.

4.3 Klimaschutz, Klima / Luft

Bei der Überplanung des Baugrundstücks im Geltungsbereich, der Festsetzung der Baugrenzen, Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen entsteht ein neues kompaktes Gebäude, welches den Wärmeverlust senkt, passive solare Energiegewinne ermöglicht, und beste Voraussetzungen für die aktive Sonnenergienutzung schafft. Die korrespondierenden grünordnerischen Festsetzungen sorgen für eine angemessene Durchgrünung und Bepflanzung des Baugrundstücks, sowie die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung tragen in ihrer Summe zur Verbesserung des Klimas bei.
Die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 wurden in die Planung einbezogen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen umgesetzt. Es ist daher insgesamt mit positiven Auswirkungen für Klima und Luft gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu rechnen.

4.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Junkeräcker“ vom 23.04.1950 und ist bereits als Wohnbaugebiet vorgesehen. Die Änderung des Baufensters, der Dachform und der Dachneigung für Anbauten (incl. der neu geplanten Gauben) hat auf das Ortsbild keine relevanten negativen Auswirkungen. Die Festsetzung der neuen zulässigen Kubatur des Gebäudes passt sich höhenmäßig in die auf den Nachbargrundstücken und der näheren Umgebung bereits vorhandene Bebauung ein, und fügt sich in städtebaulich verträglicher Weise in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und weiteren Gestaltungsvorschriften wird eine sinnvolle Durchgrünung des Baugrundstückes angestrebt.

5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung **§ 6 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme sind nicht zulässig.
Maß der baulichen Nutzung **§ 16-21a BauNVO**
GRZ = 0,35
Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenzen.

Begründung:
Die Art der baulichen Nutzung wurde beibehalten. Die Grundflächezahl, das Maß der baulichen Nutzung, wurde moderat entsprechend dem Rahmen der Umgebungsbebauung und einer geringfügig höheren Ausnutzung (geforderte Nachverdichtung) angepasst.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 22 (2) u. § 23 BauNVO

o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die alten Baugrenzen werden aufgehoben. Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m sind zulässig. Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Tür- und Fensterrahmen dürfen bis 0,5 m vor die festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen vortreten.
Doppelhäuser müssen traufständig parallel zur erschließenden Straße stehen.

Begründung:
Der Charakter des Baugebietes bleibt durch die beabsichtigte Bebauung erhalten.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür vorgesehenen Garagenflächen zulässig.

Begründung:
Der Standort der bereits vorhandenen Garagen / Carports wurde durch die Festsetzung eines Garagenfensters definiert.

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

Es sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten (WE) zulässig, ausnahmsweise können Einliegerwohnungen im UG als dritte Wohneinheit zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Begründung:
Zur Vermeidung der Ansiedlung von Geschosswohnungsbauten im Planbereich wurde die mögliche Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 (3) begrenzt. Die Ausnahme für die Einliegerwohnungen soll die Unterbringung von Familienmitgliedern in einer eigenen Wohnung ermöglichen. Die Festsetzung dient in Verbindung mit der Festsetzung der notwendigen Stellplätze für Pkw auch der ordnungsgemäßen Unterbringung der Fahrzeuge der späteren Bewohner auf dem Baugrundstück.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv mit mindestens 10 cm Substrataufbau oder intensiv zu begrünen.

Begründung:
Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erforderlich.

5.6 Pflanzgebote § 9 (1) Nr.25a BauGB

Als Ersatz für die noch vorhandenen abgängigen und zu entfernenden Bäume sind je Grundstück mindestens ein Baum und zwei Sträucher der untenstehenden Vorschlagsliste neu anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Dabei können die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte der Bäume, Sträucher und Gehölze den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

Begründung:
Falls auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume und Sträucher abgängig sind, nicht zu erhalten sind oder im Zuge der Baumaßnahme entfallen, so ist durch die Festsetzung der Pflanzgebote wieder eine sinnvolle Bepflanzung / Begrünung gegeben bzw. vorgeschrieben..

5.7 Geschossigkeit (VG) / Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt VG = III.
Die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes ergibt sich durch den festgesetzten Höhenbezugspunkt (FFB=+-0,00) im Bestand im Erdgeschoss. Ausgehend von dieser Höhe wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal zulässiger Traufhöhe TH(max.) und maximal zulässiger Firsthöhe FH(max.) nach Baueingabeplänen vom 15.09.2021 festgelegt. Siehe Planeinschrieb.
Die festgesetzte bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe kann um +-0,2 m abweichen. Die über die Bezugshöhe festgelegten zulässigen Trauf -und Firsthöhen werden dadurch nicht verändert.

Begründung:
Die Bestandshöhen (TH max. / FH max.) bleiben unverändert. Im Rahmen der LBO können jedoch bei energetischer Sanierung die First- und Traufhöhen erhöht werden. Das Dachgeschoss wird durch den Umbau / Zwerchgiebelanbau zum Vollgeschoss. Dies durch minimale Überschreitung um ca. 2 m², im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss, nach der ¾ Regelung. Um hierfür Planungsrecht zu schaffen, soll die Geschossigkeit mit VG = III festgesetzt werden.

5.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist im zeichnerischen Teil mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt.

Begründung:
Die Bebauungsplanänderung soll nur für das Flurstück 933 gelten.

6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr.1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten. Doppelhäuser sollen hinsichtlich der Fassadengestaltung möglichst einheitlich ausgeführt werden, die Farbgebung ist abzustimmen. Die Fassaden müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Rohbauarbeiten fertiggestellt sein.
Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung und Farbgebung an das jeweilige Hauptgebäude abzustimmen bzw. anzupassen.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes und deren Fassade, erfolgten unter dem Gesichtspunkt der verträglichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Um die energetische Qualität der Gebäudehüllen nach der Vorgabe der EnEV 2021 im Planbereich für die Wohnhauserweiterung zeitnahe zu erreichen, wurde eine Frist von einem Jahr zur Fertigstellung der Fassaden festgelegt. Die Festsetzung dient der

Energieeinsparung und damit sowohl der Umwelt, als auch den Bewohnern der neuen Gebäude durch die Senkung der Energiekosten.

6.2 Dachform und Dachneigung § 74 (1) Nr.1 LBO

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Satteldächer mit einer Neigung von 48° bis 52° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Firstrichtung und Dachneigung auszuführen. Anbauten und Nebenanlagen müssen sich in ihrer Dachneigung am Hauptdach orientieren oder können mit einem Flach- oder Pultdach ausgebildet werden.
Freistehende Garagen und Carports müssen mit Flachdächern ausgeführt werden.

Begründung:
Die Gebäude im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind mit Satteldächern und teilweise mit Flachdachanbauten errichtet worden. Die Neuausrichtung der Festsetzungen des Flurstücks 933 soll aus städtebaulichen Gründen weiterhin mit der festgesetzten Dachform Satteldach, und für die Anbauten mit Flachdach / Pultdach erfolgen. Die Festsetzung der Flachdächer für die freistehenden Garagen wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen gewählt.

6.3 Dachdeckung § 74 (1) Nr.1 LBO

Für die Dachdeckung dürfen keine reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind allgemein zulässig. Doppelhäuser müssen mit einheitlicher Dachdeckung ausgeführt werden. Die Flachdächer der Garagen und Carports müssen extensiv mit mindestens 10 cm Substrat oder intensiv begrünt werden.

Begründung:
Die Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und ermöglichen die Nutzung der Sonnenenergie. Durch die extensive oder intensive Begrünung wird die Verdunstung erhöht und der Niederschlagsabfluss reduziert, zwischengespeichert und verzögert.

6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 (1) Nr.1 LBO

Dachaufbauten werden im Rahmen der örtlichen Bestimmungen für Dachgauben (Satzung über Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln der Stadt Neuenbürg vom 10.07.2020) zugelassen, jedoch mit folgendem Zusatz:

Begründung:
*Die in den Bauplänen vom 15.09.2021 ausgeführten Zwerchgiebel können den laut Gaubensatzung geforderten seitlichen Giebelabstand von 2,5 m nicht einhalten, dies bedingt durch die bestehende Raumaufteilung im DG. Ebenfalls lässt sich die festgesetzte Gaubenhöhe durch die Wohnhauserweiterung, in Verbindung mit dem Zwerchgiebel, architektonisch konstruktiv nicht umsetzen.Hier soll **§ 56 (2)** der **LBO** zum Tragen kommen, so dass anhand dieser Satzung das notwendige Baurecht geschaffen wird. **Abweichungen können zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches zugelassen werden.***
Das komplette Dach soll eine energetische Sanierung in Holzständerbauweise erfahren. Dies unter dem Aspekt eines nachhaltigen Umbaus mit nachwachsenden und umweltschonenden Baustoffen.

6.5 Gebäudehöhen § 74 (1) Nr.1 LBO

Zulässige Trauf- / First- / Attikahöhe
Die zulässige Trauf- / First- und Attikahöhe werden anhand des eingereichten Plansatzes vom 15.09.2021 festgesetzt.

Die Vorschriften der §§5 und 6 der LBO sind zu beachten.

Begründung:
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe des Hauptgebäudes beschreibt zusammen mit der Festlegung der Bezugshöhe (FFB EG) im planungsrechtlichen Teil, die Obergrenze für die mögliche Gesamthöhe des geplanten Gebäudes (siehe Plansatz vom 15.09.2021). Die Festsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht eine weiterhin harmonische Einfügung des bestehenden Wohngebäudes.

6.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 und 6 LBO

Abweichend von den Bestimmungen der LBO sind je Wohnung 2 Pkw-Abstellplätze und 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Begründung:
Die Festsetzung orientiert sich an den derzeitigen Forderungen der vorzuhaltenden Fahrradstellplätze und trägt den stetig steigenden Zahlen des Fahrzeugaufkommens Rechnung. Heutzutage können auch im hügeligen Land problemlos Erledigungen mit dem E-Bike oder Pedelec vorgenommen werden.

6.7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken sind zu vermeiden, Beläge für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden. Schottergärten sind nicht zulässig. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein). Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendraht- oder Metallzäune. Die Pflanzungen sollen mit den in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten durchgeführt werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG § 11 – 13) müssen eingehalten werden.

Begründung:
Die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze und Wege sind Teil der Festsetzungen zur Verminderung der Regenwasserabflüsse.
Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die Eingrünung der Maschendrahtzäune soll für eine bessere Einbindung dieser Zäune in das Orts- und Straßenbild sorgen.

6.8 Höhenlage des Grundstücks § 10 Nr. 1 – 3 LBO

Im Zuge der Baumaßnahme geplante Geländemodellierungen sind auf angrenzende private Grundstücke und auf öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

Begründung:
Die Anpassung des neu modellierten Geländes an die vorhandenen Höhenverhältnissen der angrenzenden Grundstücke und den öffentlichen Verkehrsflächen, dienen der Wahrung der Interessen der Angrenzer und der Verkehrssicherheit.

***6.9* Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2**

Für die Dachabflüsse des neuen Gebäudes sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen über ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Zwangsentleerung des Rückhaltevolumens ist gedrosselt in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten. Die notwendigen Leitungen sollen bei der Erschließung der Baugrundstücke mit eingelegt werden.

Bemessungsbeispiele:

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen
bis 100 m²	7,0 m³	3 m³
100 – 160 m²	8,0 m³	4,5 m³
über 160 m²	9,0 m³	6,0 m³

Bei der Planung und der Ausführung sind die DIN-Normen sowie die Abwassersatzung der Gemeinde Straubenhardt zu beachten.
Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV vom 21.05.2001 BGBl S.959) nicht zulässig. Ebenso ist eine Verwendung von Regenwasser zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, wie z.B. Wäsche waschen (nach § 3 TrinkwV), nicht zulässig.
Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden.
Grundstücksbezogene Versickerungen sind nur nach vorheriger Bodenanalyse des Baugrundstücks und in Absprache mit der Stadt Neuenbürg zulässig. Dies um Vernässungsschäden der benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Begründung:
Die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wurden den örtlichen Verhältnissen bezüglich Topografie und Hydrogeologie angepasst, dabei wurde der derzeitige Zustand der öffentlichen Kanäle berücksichtigt.

6.10 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen und nur bis 1,00 m² Gesamtfläche und maximal 1,5 m über dem Niveau der erschließenden Verkehrsanlage zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Dauerbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Beschränkung der Abmessungen, Gestaltung und Betrieb von Werbeanlagen wurden im Interesse der Bewohner, der umgebenden Wohnnutzung und des Ortsbildes getroffen.

7. Durchführung und Kosten:

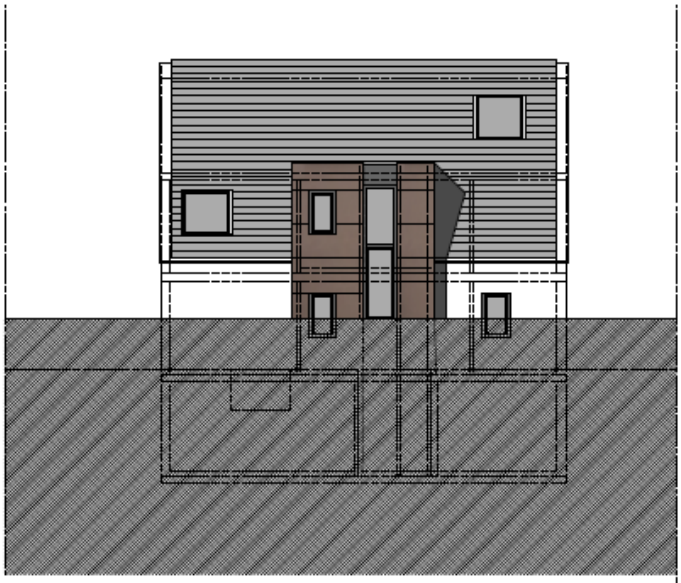
7.1 Flächenbilanz
Die Fläche des Grundstücks im Geltungsbereich (Flst.- Nr.933) hat eine Fläche von ca. 595 m².

7.2 Eigentumsverhältnisse
Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin.

7.3 Kosten
Der städtebauliche Vertrag, vom --.--.2022, zwischen der Stadt Neuenbürg und dem Antragsteller, regelt die Kosten der Bebauungsplanänderung und der sonstigen Verwaltungskosten. Der Stadt Neuenbürg entstehen demnach durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

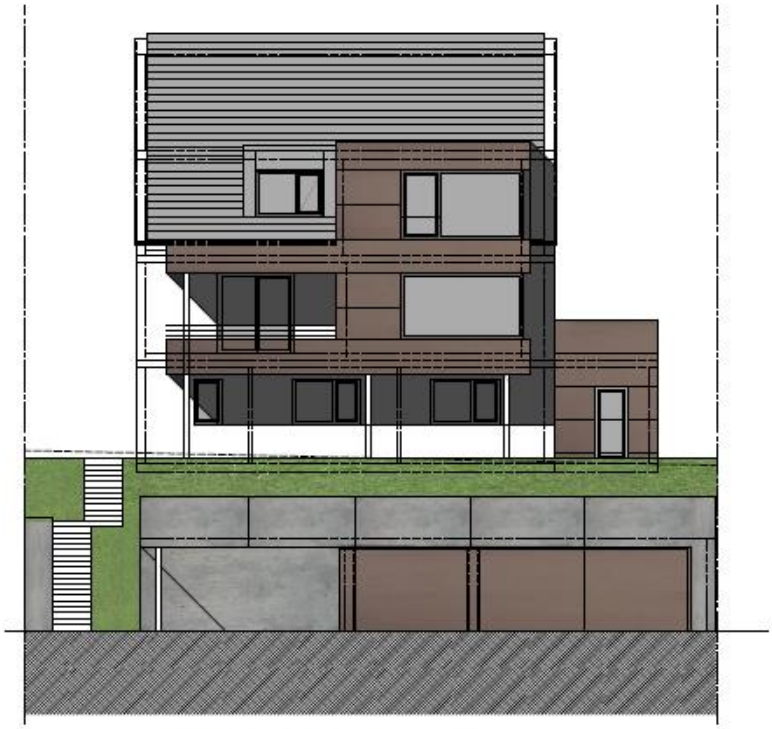
D) Anlagen

Ansichten / Schnitte:



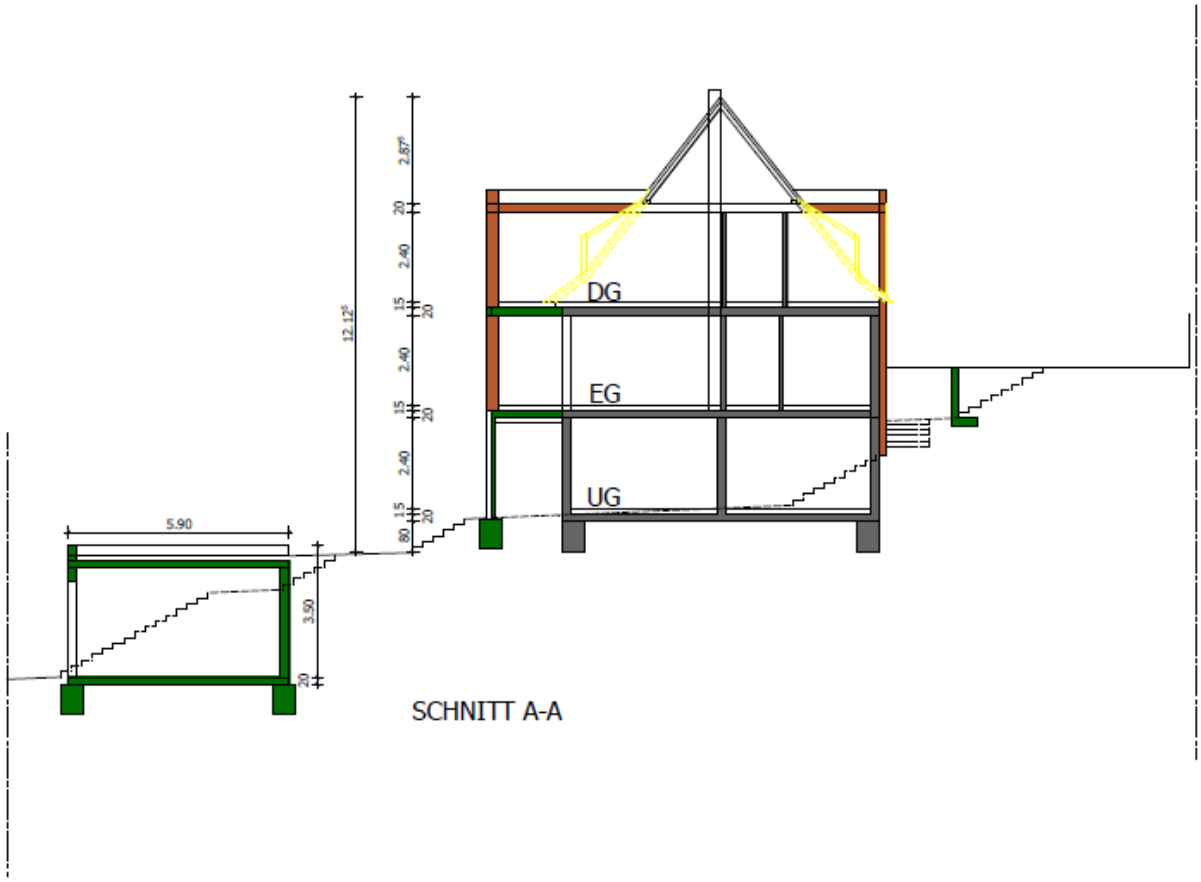
ANSICHT VON NORDEN

ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON SÜDEN

ANSICHT VON WESTEN


DG
EG
UG
5.90
3.50
12.12
SCHNITT A-A

Verfahrensmerkmale
Legende
M 1:500
Junkeräckerstraße
Schönblickstraße
WEG