



**STADT NEUENBÜRG
ORTSTEIL WALDRENNACH**

05

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Steigäcker“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Steigäcker“

Projekt-Nr.

1780-9

Bearbeiter

M.Eng. M. Baydemir

M.Sc. E. Poser

Datum

07.01.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen und Grünstruktur	3
2.2.2 Erschließung	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung	3
2.2.4 Immissionen.....	3
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	7
5. Planungsvarianten und Bauungskonzept	8
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	11
6.2.2 Grundflächenzahl	12
6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	12
6.3 Bauweise	12
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5 Anzahl der Wohnungen in Wohneinheiten	14
6.6 Verkehrsflächen	14
6.7 Öffentliche Grünflächen	15
6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*	15
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*	16
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	17
7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	17
7.2 Werbeanlagen.....	17

7.3 Grundstücksgestaltung	18
7.4 Versorgungsleitungen	18
7.5 Stellplatzverpflichtung	19
7.6 Niederschlagswasserbeseitigung*	19
8. Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Impressionen Plangebiet	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	5
Abb. 6: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope	6
Abb. 7: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete.	7
Abb. 8: Städtebauliche Varianten – Variante A (links) und Variante B (rechts)	9
Abb. 9: Städtebauliche Variante C – Basis für den Bebauungsplan	10

Tabellenverzeichnis **Seite**

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich	20
--	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.425 Einwohner (Stand: November 2021), liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg, ca. 12 km südwestlich von Pforzheim. Neuenbürg gehört der Region Nordschwarzwald an und ist durch deren Täler und bewaldete Höhenlagen geprägt. Der Stadt Neuenbürg gehören die Stadtteile Neuenbürg, Arnbach, Dennach und Waldrennach an. 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 Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland in Neuenbürg stetig wachsen.

Speziell im Ortsteil Waldrennach, kann die aktuelle Nachfrage nicht gedeckt werden, da kaum noch freie Grundstücke bestehen.

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

Hierfür wird eine Fläche herangezogen, welche bereits im Flächennutzungsplan der Stadt als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Mit der Bebauungsplanung folgt die Stadt Neuenbürg somit der vorbereitenden Bauleitplanung und der darin beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Steigäcker“ im Stadtteil Waldrennach ist es, auf einer Freifläche von rund 2 ha neuen Wohnraum zu schaffen, der an die bestehenden Bebauungsstrukturen anknüpft und somit eine Abrundung des Ortsrandes ermöglicht.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Waldrennach, westlich der Talblickstraße und nördlich der Straße „Lange Äcker“. Das Zentrum der Stadt Neuenbürg liegt in rund 6 km Entfernung nördlich vom Plangebiet. Aufgrund der topografischen Lage am Hang ist das Stadtzentrum vom Plangebiet aus zu erkennen. Planungsrechtlich befindet sich das derzeit unbebaute Plangebiet im Außenbereich. Mit dem Bebauungsplan „Steigäcker“ wird es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit dem Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 2 ha. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die nördliche und westliche Abgrenzung wird durch Wald- und Wiesenflächen definiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jeweils Teilbereiche der Flurstücke Nr. 149/1, 149/2, 158, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 168, sowie die Flurstücke Nr. 149/6, 167/1, 167/2, 169, 169/1, 169/2, 169/3, 170/2, 170/3, 488/1, 493.

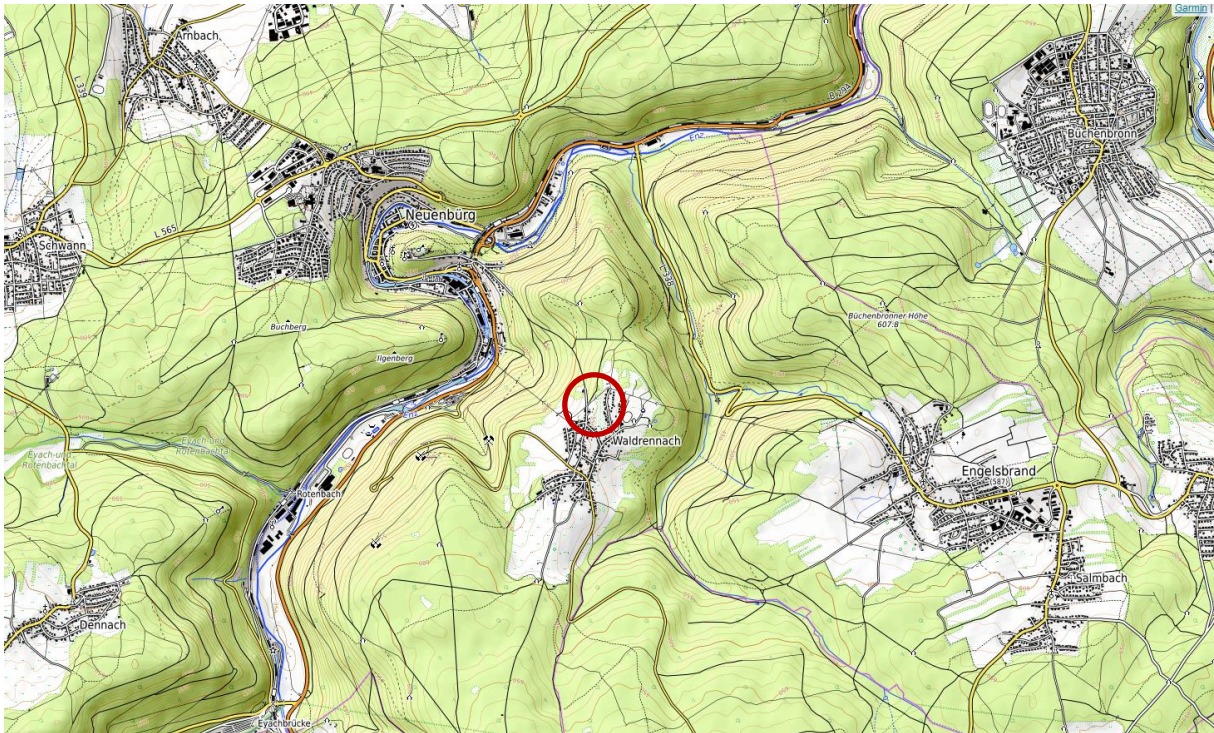


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.

(Quelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap, 16.09.2020)



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.

(Quelle: ALK: Stadt Neuenburg, eigene Darstellung bhm, 07.01.2022)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen und Grünstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig Obstwiesen, welche den Übergang vom Wohngebiet zum Wald darstellen. Weiterhin grenzen, mit einem Teil der Talblickstraße östlich und der Straße „Lange Äcker“ südlich, öffentliche Verkehrsflächen an das Plangebiet. An diesen Straßen bestehende Wohnbauflächen mit vornehmlich Einfamilienhäusern, bilden den unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet zu den beiden Seiten.

Auf den derzeitigen Grünflächen im Gebiet befinden sich zentral zwei geschützte Biotope. Optisch geprägt wird die Fläche außerdem von ihrer Hanglage.

2.2.2 Erschließung

Erschlossen werden kann das Plangebiet durch die Stichstraßen an der Straße „Lange Äcker“ sowie an der Talblickstraße. Die Stichstraßen können verlängert werden und somit eine innere Erschließung des neuen Baugebietes schaffen. Durch die Lage des Plangebietes im Norden Waldrennachs ist die Anbindung an den Ortskern Waldrennachs sowie auch zur Kernstadt Neuenbürg optimal. Näher betrachtet besteht eine Kfz-Strecke nach Neuenbürg Zentrum von rund 5,5 km und 8 Minuten Fahrzeit sowie ein Fahrradweg von 3,7 km und 15 Minuten Fahrzeit.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

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.

2.2.4 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz sowie Staub- und Geruchsmissionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nordwestlich von freier Landschaft und südöstlich von Wohnnutzungen geprägt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass maßgebliche Lärmimmissionen oder Staub- und Geruchsmissionen bestehen. Die Talblickstraße ist eine der Straßen, welche die überörtliche Anbindung Waldrennachs darstellt. Ein entsprechendes, jedoch mit Wohnbebauung verträgliches, Verkehrsaufkommen ist zu erwarten.

2.2.5 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: **Impressionen Plangebiet**
(Quelle: eigene Aufnahmen bhm, Frühling 2020)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

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

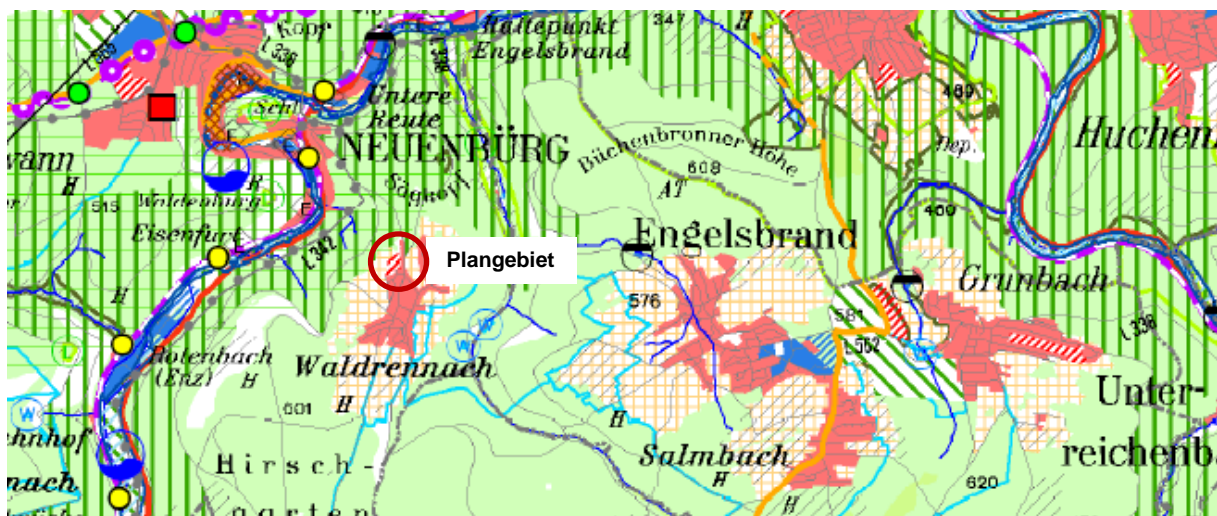


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald 2015)

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen in Planung dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

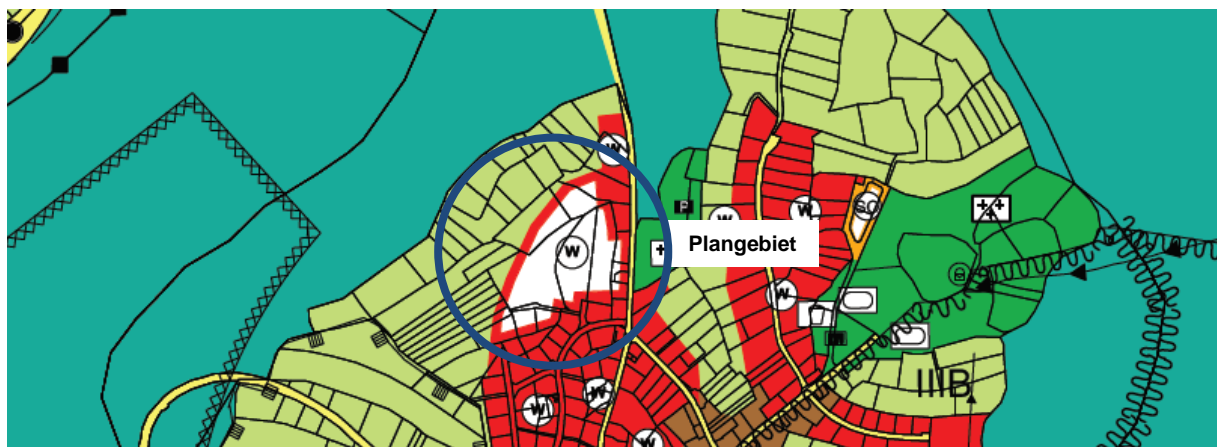


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Neuenbürg 2010)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, weshalb die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei geschützte Biotop in Form einer „Feldhecke“ sowie einer „Trockenmauer“. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, können bei einer baulichen Inanspruchnahme des Gebiets, auch im Falle der Erhalt der Hecke und Trockenmauer, deren Schutzwert als Biotop nicht erhalten werden kann. Ein entsprechender funktionsgleicher Ausgleich muss erfolgen.*

**Ergänzung der Ausgleichmaßnahmen gem. Umweltbericht im weiteren Verfahren.*

Im Übrigen bestehen keine weiteren rechtlich geschützten Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete, die durch die Planung tangiert werden können. Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Schutzgebiete

LUBW

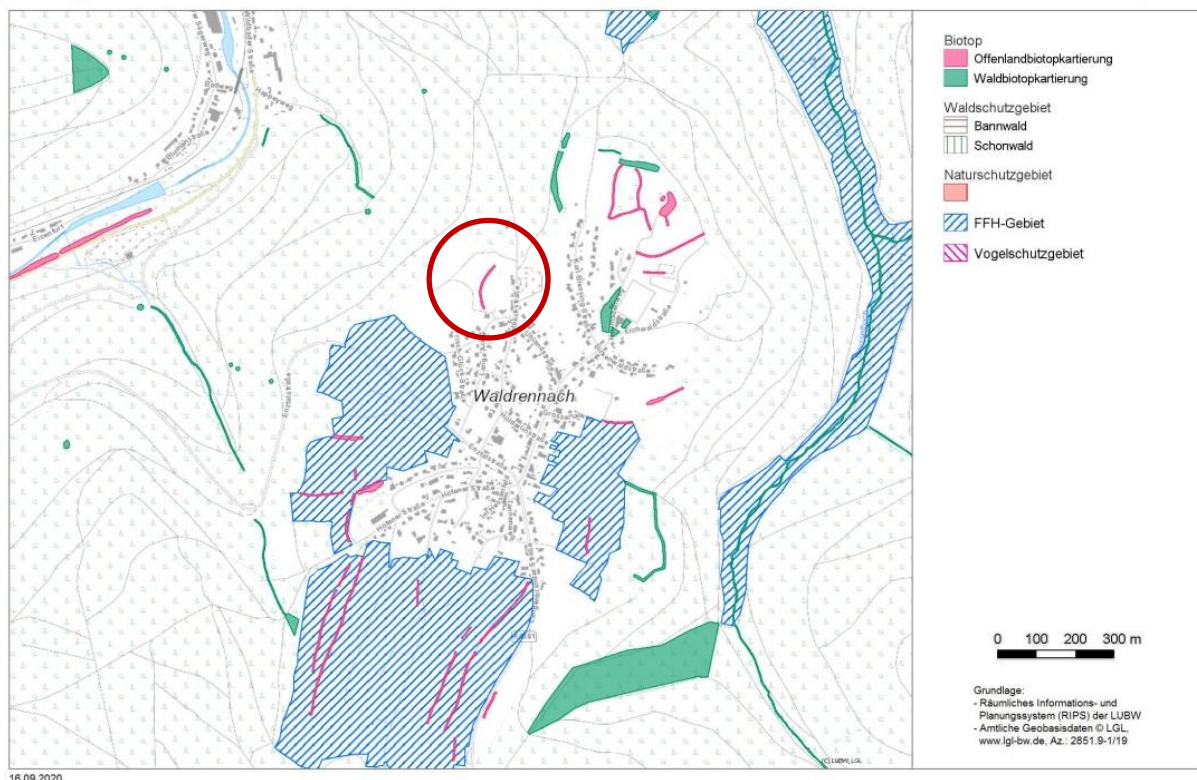


Abb. 6: **Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotop.**
 (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 07.01.2022)

Hochwasserrisikokarte

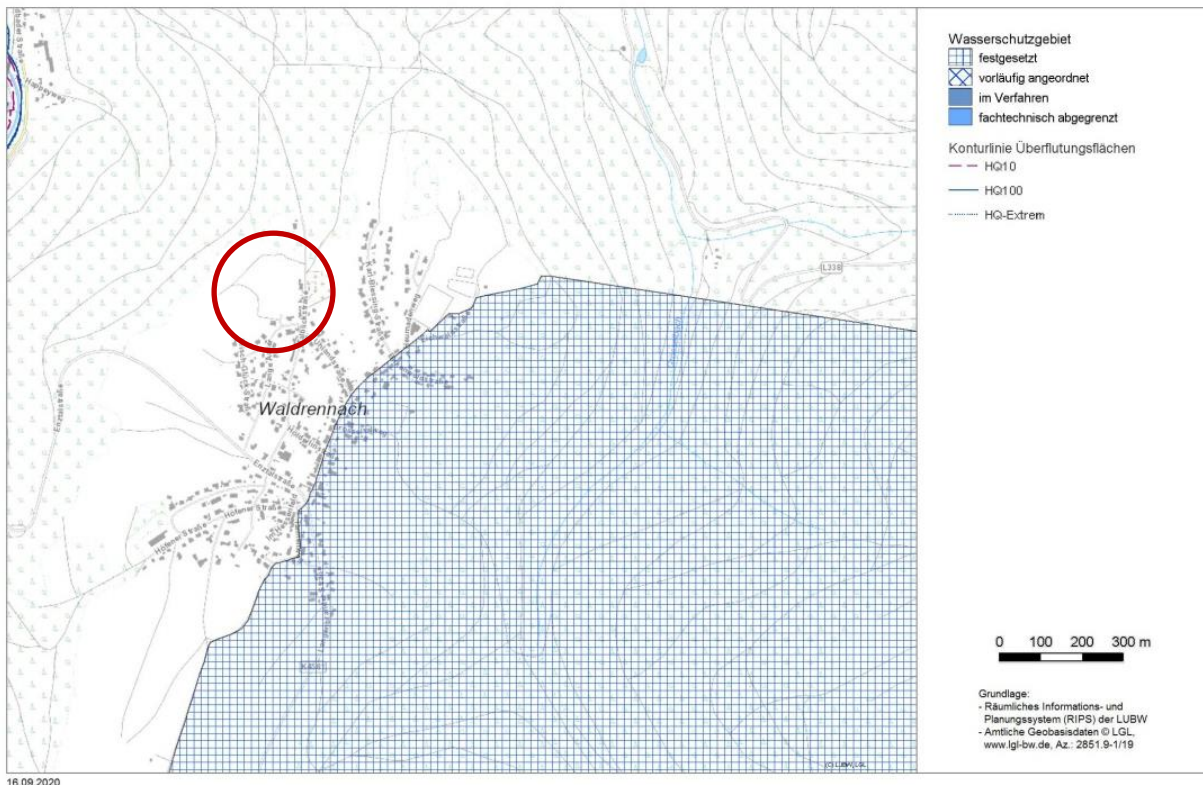


Abb. 7: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete.

(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 16.09.2020)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Steigäcker“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird der faunistische Untersuchungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Die Ergebnisse werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Umweltbericht in der Wirkungsprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt. Durch entspre-

chende planungsrechtliche Festsetzungen werden die Ergebnisse aus der faunistischen Untersuchung gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden zur Offenlage ergänzt.

5. Planungsvarianten und Bebauungskonzept

Im Zuge der Bebauungskonzeptfindung wurde das Büro BHM Planungsgesellschaft mbH durch die Stadt Neuenbürg beauftragt, zunächst zwei Varianten eines städtebaulichen Konzepts zu entwerfen.

Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme vor Ort, sowie einer städtebaulichen Analyse mit Anwendung verschiedener Kartenwerke und Luftbilder, wird dabei der Fokus auf die Einbindung des neuen Quartiers in die bestehende Bebauung sowie die Einbindung der hochwertigen Grünstruktur gelegt.

Städtebauliches Ziel der Konzeptionierung ist die Entwicklung eines Gebietes mit lockerer, typisch dörflicher Wohnbebauung aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies spiegelt sowohl die bestehende Bebauung als auch den Bedarf Waldrennachs wider.

Um neben Baugrundstücken mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften auch Wohnungen anbieten zu können, soll ein untergeordneter Teilbereich des Gebiets auch die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser ermöglichen.

Ein besonderes Augenmerk liegt bei den ersten beiden Entwürfen auf den vorhandenen Biotopen, welche erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert werden sollten. Beide Entwürfe sehen im Bereich der Biotope Wegenetze vor, welche im Norden an die „Talblickstraße“, sowie im Süden an die „Lange Äcker“ anschließen. Beide Varianten integrieren außerdem einen Spielplatz in die Grünvernetzung, welcher auch gut zu Fuß erreichbar ist. Die öffentlichen Grünflächen sollen darüber hinaus Versickerungsmulden und öffentlichen Stellplätzen Raum bieten.

Die ersten beiden Konzepte unterschieden sich im Wesentlichen durch die Erschließungsarten (Stich- oder Durchgangsstraßen). Ebenso weisen sie unterschiedliche Haustypen und Grundstückseinteilungen auf.

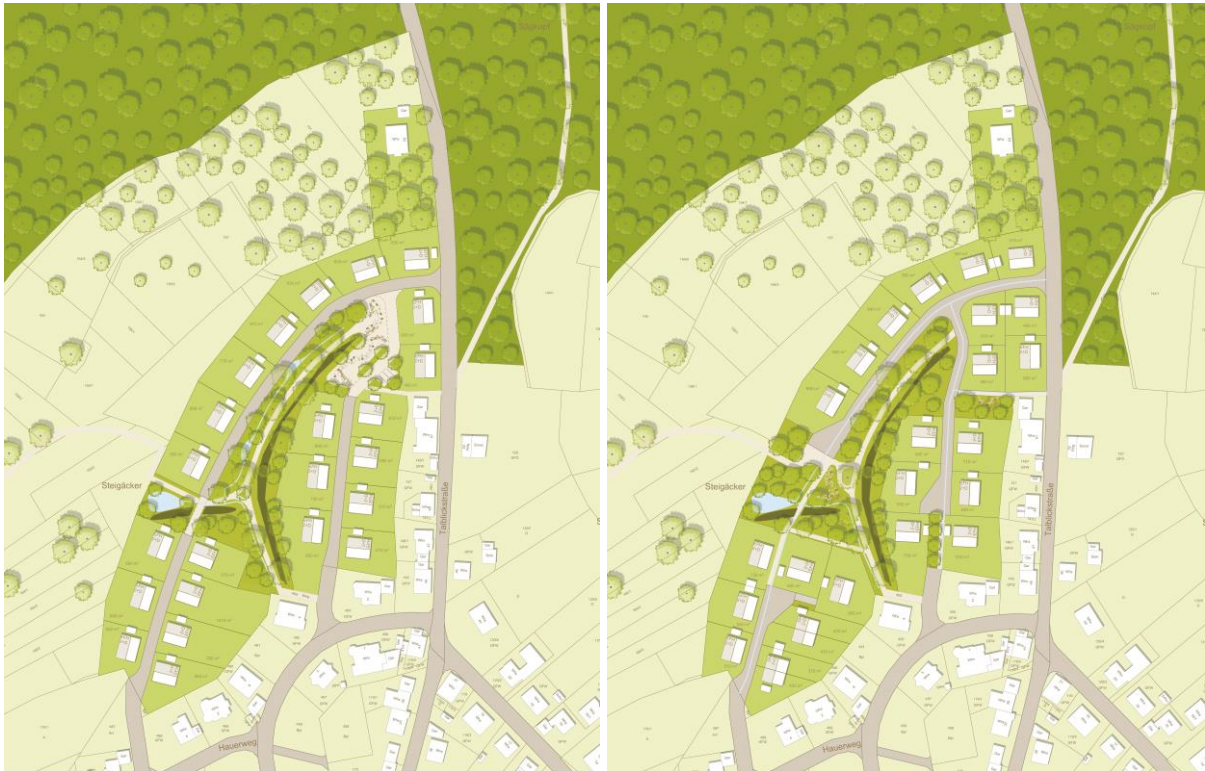


Abb. 8: Städtebauliche Varianten – Variante A (links) und Variante B (rechts)

Erste Beratungen der Stadt und Ortschaft führten im Ergebnis dazu, die Variante A (vorhergehende Abbildung, links), mit einer Durchgangsstraße, welche die „Lange Äcker“ mit der Talblickstraße verbindet, weiter zu verfolgen.

Im nächsten Schritt wurde diese Variante konkretisiert und städtebaulich optimiert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurde die bauliche Ausnutzung der Flächen optimiert. Somit entstand folglich die Variante C, welche die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bildet.

Die Variante C sieht letztlich zwei parallele Durchgangsstraßen – von der „Talblickstraße“ zum „Hauerweg“ sowie von der „Talblickstraße“ zu „Lange Äcker“ – vor, mit dem Ziel, den Verkehrsfluss zu optimieren und das Passieren der Straßen für die Bewohner sowie für Räumfahrzeuge etc., vor allem aufgrund der Hanglage, zu vereinfachen.

Da – gemäß Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde – durch die Planung von Wohnbauflächen rundum das Biotop dessen Schutzstatus verloren geht und somit – auch bei Erhalt – ein entsprechender Ausgleich erforderlich wird, wird des Weiteren auf die Erhaltung der Biotope verzichtet. Trotzdem soll eine zentrale öffentliche Grünfläche im Gebiet den Wohnwert und die Attraktivität des Baugebiets erhöhen. Bestehende, landwirtschaftlich benötigte Wegeverbindungen sollen darin aufgegriffen werden und weiterhin zur Verfügung stehen. Somit sieht der Entwurf eine Parkanlage zentral im Gebiet vor, welche eine Wegeverbindung von Ost nach West und somit von der Ortslage zur freien Landschaft umfasst. Auch ein Spielplatz ist in diesem Bereich vorgesehen.

In dem Bereich, in dem die Haupteerschließung des Gebiets und die Grünfläche aufeinander treffen, erfolgt eine Verschmälerung der Erschließungsstraße mit Belagswechsel. Dies soll zur Verkehrsberuhigung und für die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Wohngebiet dienen.

Die Bereiche zwischen den beiden Straßen werden baulich weiter genutzt, indem eine dichtere Bebauung, jeweils beidseitig der Straßen sowie durch einen zusätzlichen Stich zur Erschließung der Fläche südöstlich im Gebiet, vorgesehen wird.



Abb. 9: Städtebauliche Variante C – Basis für den Bebauungsplan

Der finale städtebauliche Entwurf orientiert sich stark an der örtlichen Baustruktur. Geplant sind überwiegend Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen. Zusätzlich werden die Baukörper so platziert, dass eine Arrondierung des Ortsrandes entsteht. Im Entwurf entstehen überwiegend Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die Lage im 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 sowie Betriebs des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 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 Ortsrand beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Das geplante Wohngebiet sowie das bestehende Wohngebiet im Umfeld sind geprägt durch eine ruhige Wohnlage mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Dementsprechend schließt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität) aus. Die aufgezählten Nutzungen weisen in der Regel einen hohen Flächenverbrauch auf, verbunden mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und werden daher zugunsten des Wohnens ausgeschlossen. Die Unterteilung in WA 1, WA 2 und WA3 ermöglicht es, differenzierte weitergehende Festsetzungen zu treffen und somit das Planungsgebiet baulich zu strukturieren

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH_{max} und maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den im Umfeld des Plangebiets vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude, mit dem Ziel, dass sich die Neubauten in das Ortsbild einfügen und eine angemessene Höhenentwicklung entsteht. Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Plangebiet werden die vorherrschenden Höchstwerte in etwa aufgegriffen, um die einheitliche Struktur und das Straßenbild zu erhalten.

Die Bestandsbebauung ist geprägt von 1- und 2-geschossigen Gebäuden. Aufgrund der Hanglagen ist zusätzlich ein Sockel üblich. Dies wird im Plangebiet durch entsprechende Höhenangaben i.V.m. der zulässigen Geschossigkeit fortgeführt.

In WA3, einem untergeordneten Teilbereich des Plangebiet, in welchem zugunsten von Mehrfamilienhäusern bis zu drei Vollgeschossen gestattet werden, werden die Werte der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe entsprechend höher festgesetzt.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe dieser Anlagen.

6.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt.

Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.

Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzungen.

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

6.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Das vorliegende Plangebiet ist in seinem Umfeld geprägt von Einfamilienhäusern in vor allem 1- und 2-geschossiger Bauweise. Diese Prägung soll erhalten und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden. Um ein optimales Einfügen/ Anschließen von Neubauten zu gewährleisten, und somit ein harmonisches Gesamtbild zu wahren, werden im überwiegenden Teil des Plangebietes maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Wie vorhergehend bereits erläutert, erfolgt mit WA3 eine Ausnahme zugunsten eines Bereichs für Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen in Randlage des Gebiets.

Aus der Zulässigkeit von 2 bzw. 3 Vollgeschossen und der festgesetzten GRZ von 0,4 ergeben sich die entsprechend zulässigen Geschossflächenzahlen von 0,8 bzw. 1,2. Auch hier werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO folglich eingehalten.

6.3 Bauweise

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

Straßenbild. Im gesamten Ortsteil Waldrennach 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.

Diese Festsetzung ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude nach Bedarf sowie eine optimale Belichtung der Wohnhäuser.

Es sind zum überwiegenden Teil des Gebiets Einzelhäuser, sowie in einem Teilbereich auch Doppelhäuser zugelassen. 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.

Die Anordnung der möglichen Doppelhäuser (WA 1) erfolgt gemäß dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Ziel der Anordnung ist es, entlang der Bestandsbebauung sowie entlang des Siedlungsrandes Einzelhäuser zu errichten. Demnach konzentrieren sich die möglichen Doppelhäuser auf den zentralen Bereich des Baugebiets.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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 m² auf der gesamten Baugrundstücksfläche 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.

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.

6.5 Anzahl der Wohnungen in Wohneinheiten

In den textlichen Festsetzungen wird festgehalten, dass in WA1 und WA2 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten im überwiegenden Teil des Baugebietes soll sichern, dass die Struktur und Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die ländliche Siedlungsdichte erhalten bleiben.

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.

In Teilbereich WA3 wird die Zahl der Wohnungen nicht eingeschränkt. Hier wird entsprechend dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen und Wohnungsgrößen auch eine Mehrfamilienhaus-Bebauung zugelassen.

6.6 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, inkl. Straßenbegrenzungslinie, und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke gesichert.

Zum einen werden öffentliche Verkehrsflächen als mögliche Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung weitergehend geplant und gegliedert werden können.

Zum anderen wird eine Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ definiert. Durch diese Festsetzung wird eine bestehende Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert.

Im Kurvenbereich des Plangebietes werden Grundstücksein- und -ausfahrten im Sinne der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Quartierspark“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Grünflächen sollen als Parkanlage mit attraktiven Aufenthalts-, Verbindungs- und ggf. Ausgleichsfläche des neuen Wohnquartiers gestaltet werden. Beide Grünflächen werden daher als „Quartierspark“ bezeichnet.

Ein Teilbereich wird zusätzlich als „Spielplatz“ ausgewiesen, mit dem Ziel, einen solchen dort anzulegen. Damit soll das Spielplatzangebot Waldrennachs gestärkt und vor allem für das unmittelbare Umfeld – einem Neubaugebiet mit erwartungsgemäß hohem Anteil an Kindern – zur Verfügung stehen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind folglich Spiel- und Bewegungsflächen, bauliche Anlagen und Spielgeräte, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, zulässig. Ebenso sollen zur Gestaltung der Parkanlage Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen, Versickerungsmulden sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente möglich sein.

Die Zweckbestimmungen „Quartierspark“ und „Spielplatz“ werden innerhalb der östlichen Grünfläche nicht konkret abgegrenzt. Die Ausdehnung / Abgrenzung der Spielflächen gegenüber sonstigen öffentlichen Grünflächen ist damit freibleibend und obliegt der Gemeinde im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Freianlagenplanung.

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

**Ergänzung / Überarbeitung im weiteren Verfahren gem. Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung*

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 (Natrium-

dampflampen) 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.

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

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

** Ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren gem. Ausgleichsbedarfen nach Umweltbericht*

Die Festsetzung zum Pflanzen standortgerechter 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 standortgerechten Gehölzen empfohlen.

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

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

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

In WA2, dem Bereich der Einzelhäuser, kann zwischen den genannten Dachformen frei gewählt werden.

In WA1 und WA3 werden die genannten Dachformen auf Sattel- und Walmdächer beschränkt. Hintergrund dieser Festsetzung ist in WA1 die Zulässigkeit von Doppelhäusern. Um hier zu vermeiden, dass grundverschiedenen Dachformen für die jeweils beiden Hälften angewandt werden, erfolgt eine Beschränkung auf die gängigsten und sich ähnelnden Dachformen Sattel- und Walmdächer. Diese ermöglichen eine baulich harmonische Verbindung.

Weiterhin erfolgt diese Beschränkung in WA3. Hier sind drei Vollgeschosse – anstatt wie im sonstigen Geltungsbereich zwei Vollgeschosse – zulässig. Um zu vermeiden, dass eine zu dominante bauliche Kubatur dieser möglichen dreigeschossigen Gebäude durch z.B. Flach oder Pultdach entsteht, soll die Dachform auf die klassischen, beidseitig geneigten Dächer beschränkt werden.

Mit der Spannbreite 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.

7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremd-

werbungen 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.

7.3 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 klar gestellt, 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.

7.4 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.

7.5 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

7.6 Niederschlagswasserbeseitigung*

Festsetzung und Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	15.898 m ²	79 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.667 m ²	13 %
Öffentliche Grünfläche	1.549 m ²	8 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	20.114 m²	100 %