

Stadt Neuenbürg
OT Waldrennach
Gemarkung Waldrennach



4. Änderung Bebauungsplan

" Höfener – Neuenbürger Straße "



A) Zeichnerischer Teil, siehe separate Planzeichnung
(Deckblatt in der Fassung vom 08.11.2020)

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
(Büro Beck und Partner)

Inhaltsverzeichnis

4. Änderung Bebauungsplan	1
" Höfener - Neuenbürgerstraße "	1
Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen:	3
Verfahrensvermerke	4
B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise	5
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	5
Örtliche Bauvorschriften	6
Vorschlagsliste Pflanzgebote.....	8
Hinweise	8
1. Grundwasserschutz	8
2. Bodenschutz	8
2.1 Allgemeine Bestimmungen:.....	9
3. Naturschutz.....	9
4. Altlasten	9
5. Entwässerung	9
6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden	9
7. Lagerung wassergefährdender Stoffe	9
8. Archäologische Funde	9
9. Gründung der Gebäude, Ausführung der Kellergeschosse, Grundwasser	10
C) Begründung	10
1. Anlass und Planungsziele	10
1.1a Planungserfordernis	10
1.1b Ziele und Zwecke der Planung	110
1.2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	11
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	12
1.4 Verfahren	12
2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen	12
2.1 Flächennutzungsplan	12
3. Städtebauliche Planungskonzeption.....	12
3.1 Erschließung und Verkehr.....	12
4. Umweltbelange, Natur und Landschaft.....	13
4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung	13
4.2 Artenschutz, Arten und Biotope.....	13
4.3 Klimaschutz, Klima / Luft	13
4.4 Landschafts- und Ortsbild	13
5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	13-15
6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	15-18
7. Durchführung und Kosten:	18
D) Anlagen:.....	
Zeichnerischer Teil	
4.Änderung des Bebauungsplanes „Höfener- Neuenbürger Straße“	

Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 | 1728 (BGBl. I Nr.39 vom 29.07.2011 S.1509)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 | 3370 (Nr. 62)
4. **Naturschutzgesetz (NatSchG)**
vom 23.06.2015 (GBl. Nr.2015, 585)
5. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber.S 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
8. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.07.2020 (GBl. S. 403)

Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes " Höfener-Neuenbürger Straße " erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB	am 23.02.2021
Beschluss zur Wahl des beschleunigten Verfahrens	gemäß § 13a BauGB	am 23.02.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 25.03.2021
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom 01.04.2021 bis 30.04.2021
Behördenbeteiligung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom 27.03.2021 bis 30.04.2021
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am 14.09.2021

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

Neuenbürg, den **23. Sep. 2021**


Horst Martin, Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung / Rechtskraft

gemäß § 10 (3) BauGB am **23. Sep. 2021**

B) Ergänzung textliche Festsetzungen und Hinweise

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) Nr.1 BauGB**
 - 1.1 GRZ = 0,4 als Obergrenze Z = II
Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil (Deckblatt) neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze.
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** **§ 9 (1) Nr.2 BauGB**
o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. 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 zulässig. Garagen und Carports müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhalten (Stauraum).
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 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 Deckblatt eingetragenen Standorte der Bäume, Sträucher und Gehölze den örtlichen Gegebenheiten angepasst und aufeinander abgestimmt werden.
7. **Höhenlage der Gebäude** **§ 9 (3) BauGB**
Die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes ergibt sich durch das arithmetische Mittel der in den Eckpunkten ermittelten Höhen der überbauten Fläche. Ausgehend von dieser Höhe wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal zulässiger Traufhöhe THmax und maximal zulässiger Firsthöhe FHmax festgelegt. (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr.5).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann von der Bezugshöhe um 0,5 m nach oben oder unten 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 (Deckblatt) 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. Die Gebäude müssen sich im Sinne von § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügen. 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 und versetzte Satteldächer (Lichtbanddächer) mit einer Neigung von 20-30° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Firstrichtung und Dachneigung auszuführen.
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 werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind allgemein zulässig. Doppelhäuser müssen mit einheitlicher Dachdeckung ausgeführt werden. Die Flachdächer der Garagen und Carports müssen extensiv begrünt werden.
- 4. Dachaufbauten** **§ 74 (1) Nr.1 LBO**
Dachaufbauten bis zu einem Drittel der Dachfläche sind zulässig.
- 5. Gebäudehöhen** **§ 74 (1) Nr.1 LBO**
Zulässige Traufhöhe = 6,5 m Zulässige Firsthöhe = 10,5 m
Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe im Schwerpunkt des geplanten Gebäudes.
Die Höhe der freistehenden Nebenanlagen und Garagen darf maximal 3,0 m betragen. In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, z.B. für die Unterbringung von Wohnmobilen.
Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe im Schwerpunkt der geplanten Nebenanlage. Grenzgaragen sind zulässig, 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.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken jeweils bis zur Baugrenze dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein), bzw. dem geplanten Gelände bis zur Baugrenze. Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendrahtzäune. 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

Geländeänderungen im Zuge der Bebauung der Grundstücke sind nur bis maximal 1,0 m zum vorhandenen, natürlichen Gelände zulässig. Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Vorhandene und geplante Höhenverhältnisse auf angrenzenden privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei den Geländemodellierungen zu berücksichtigen.

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

Für die Dachabflüsse der neuen Gebäude sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen über ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Überläufe sind zunächst temporär an den Mischwasserkanal anzuschließen. Nach der Ergänzung des Trennsystems in der Höfener Straße (Neubau der Regenwasserleitung) müssen die Überläufe der Zisternen jeweils ungedrosselt an die Regenwasserleitung angeschlossen werden. Die Zwangsenteleerung 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 m ²	7,0 m ³	3 m ³
100 – 160 m ²	8,0 m ³	4,5 m ³
über 160 m ²	9,0 m ³	6,0 m ³

Bei Planung und Bau 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 eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, z.B. Wäsche waschen (§ 3 TrinkwV).

Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Grundstücksbezogene Versickerungen sind nicht zulässig.

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.

Bisherige Festsetzungen, die nicht von der Änderung betroffen und hier nicht erwähnt sind, bleiben weiterhin bestehen.

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 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 caprea.)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Qualitäts- und Größenbindung:

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.

Je m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Bei Abgängigkeit 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.

Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist 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.

2. Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird angestrebt, 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.

Die Höhenlage des neu zu errichtenden Gebäudes wurde entsprechend festgesetzt. Für Auffüllungen bei den Hochbaumaßnahmen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der 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 abzuschleppen.
- 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

Das Baugebiet ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Enzkreises und der Stadt Neuenbürg verzeichnet. Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten auffällige Verfärbung, Geruch oder sonst ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen, die Bauarbeiten sind einzustellen.

5. Entwässerung

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

6. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Der für private Grünanlagen und Grabflächen 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 Grabland 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 einholen. (Baugrundgutachten) 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höfener- Neuenbürger Straße“ vom 21.12.1970 hinsichtlich der Änderung der Baugrenze im Bereich des Flurstücks Höfener Straße 15 (Flurst.-Nr. 88/4):

Ein Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 88/4 in der Höfener Straße in Waldrennach. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude auf dem Flurstück 88/4 und dem bereits bestehenden Nachbargebäude Höfener Straße 17, soll maximiert werden. Das zukünftige Wohnhaus soll barrierefrei geplant werden und möglichst viel Platz auf einer Ebene bieten.

1.1b Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, das zukünftige Wohnhaus weitmöglichst östlich auf dem Baugrundstück zu platzieren. Dies auch unter Wahrung des nach §5 LBO erforderlichen Grenzabstands zum Privatweg (Flurst. 91). Die neue Baugrenze unterschreitet in ihrer Größe die mögliche Ausnutzung der überbaubaren Fläche der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Durch die Verschiebung des Baufensters werden keine nachbarschaftlichen Belange berührt. Der Charakter der offenen Bauweise des Baugebietes, mit ausgeprägtem Grünflächenanteil, bleibt erhalten. Die Stellung einer Garage / eines Carports soll durch die Festsetzung eines Garagenfensters, im westlichen Bereich des Flurstücks 88/4, ermöglicht werden. Das neu geplante Baufenster hält einen Abstand von 5 m zur Höfener Straße ein. Dieser Abstand ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen, bietet eine weitere Reduzierung von versiegelten Oberflächen und somit eine Optimierung des Flächenverbrauchs. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei festgesetzt, um dem oben formulierten Anspruch gerecht zu werden.

Weitere Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Höfener- Neuenbürger Straße“ bleiben unberührt.

1.2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung umfasst das Flurstücke 88/4.

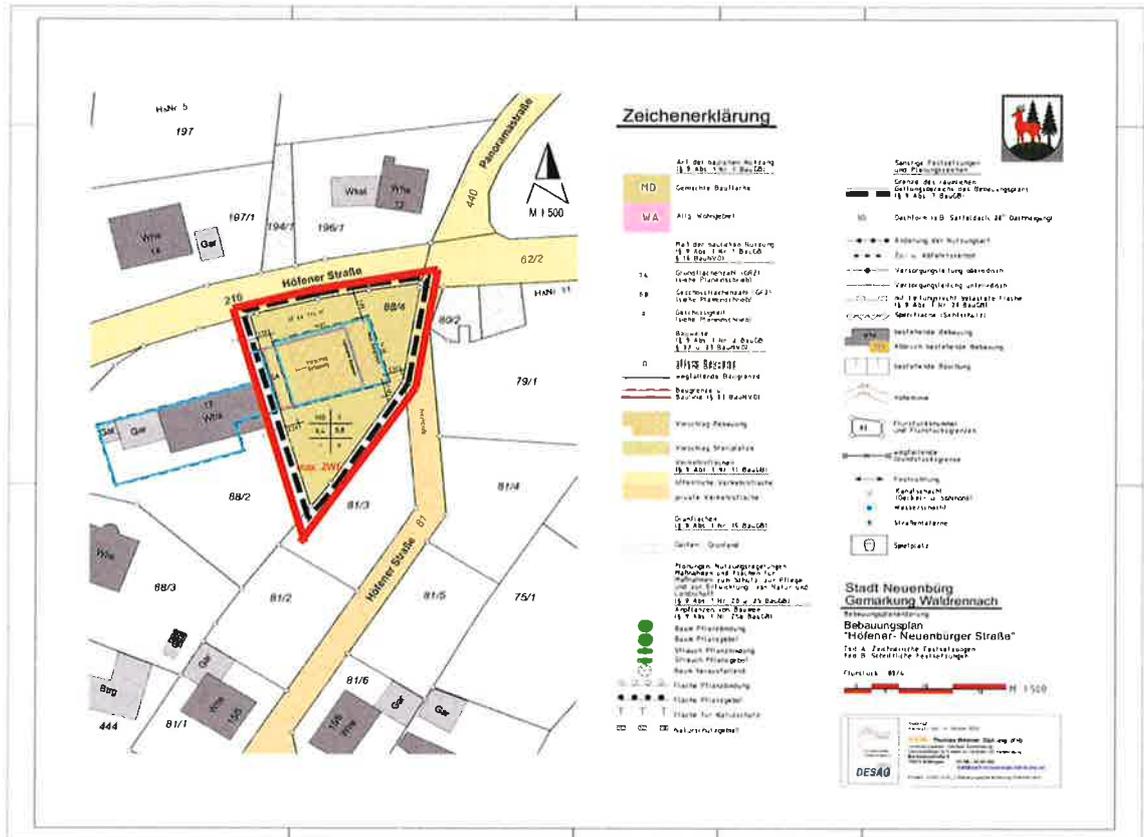


Abb. 1: 4. Änderung des Bebauungsplanes „Höfener- Neuenbürger Straße“



Abb. 2: Auszug OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand vom 29.12.1997 als Wohnbaufläche ausgewiesen, und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höfener-Neuenbürgerstraße". Der Bebauungsplan trat am 24.04.19770 in Kraft, und wurde

erstmals mit Rechtskraft vom 25.11.1970 geändert. Eine Erweiterung um 5 zusätzliche Grundstücke wurde 25.04.2013 rechtskräftig.

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 Einzelfalles 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 besorgen sind.

Die Bebauungsplanänderung kann 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 Stadt Neuenbürg vom 29.12.1972 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 Höfener Straße 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 Höfener Straße. 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 der nicht verschmutzten Niederschlagswasser ist wegen der topografischen und hydrogeologischen Gegebenheiten nicht geplant. Weiter ist vorgesehen, das unverschmutzte Regenwasser dezentral auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln, und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen soll in die Mischwasserkanäle in der Höfener Straße eingeleitet werden.

Das neu geplante Gebäude soll über Erdkabel versorgt werden, die notwendigen Arbeiten sollen von der Netze BW GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH gemeinsam durchgeführt werden.

4. Umweltbelange, Natur und Landschaft

4.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan 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 das neu festgesetzte Baufenster unberührt.

4.3 Klimaschutz, Klima / Luft

Bei der Überplanung des Baugrundstücks im Geltungsbereich, der Festsetzung der Baugrenzen, Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen entsteht ein 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 der Baulücke, 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

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.12.1970 bereits für Wohnbebauungen vorgesehen, die Änderung der Baugrenzen hat auf das Ortsbild keine relevanten negativen Auswirkungen. Die Festsetzungen für die zulässige Kubatur der Gebäude (Geschossigkeiten) werden nicht geändert, die Gebäude passen sich höhenmäßig und durch die Fortsetzung der zulässigen Dachformen in die auf den Nachbargrundstücken und der näheren Umgebung bereits vorhandene Bebauung ein, und schließen in städtebaulich verträglicher Weise die Baulücken. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und weiteren Gestaltungsvorschriften wird eine sinnvolle Durchgrünung der Baugrundstücke angestrebt.

5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 als Obergrenze Z = II

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil (Deckblatt) neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenze.

Begründung:

Für die Verwirklichung der Planungen zur Bebauung der Grundstücke ist es erforderlich, die Baugrenzen neu festzulegen. (siehe Deckblatt)

Die Grundflächenzahl wurde beibehalten. Die Festsetzungen korrespondieren mit den Festsetzungen unter Nr. 8 im planungsrechtlichen und unter Nr.5 der bauord-

nungsrechtlichen Vorschriften zur Bezugshöhe und den zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

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

Die Gebäude sind nur innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen zulässig. 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 Umgrenzen vortreten.

~~Die First- oder Hauptgebäude-richtung der Gebäude ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Deckblatt) parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder den Grundstücksgrenzen anzuordnen. Doppelhäuser müssen traufständig parallel zur erschließenden Straße stehen.~~

Begründung:

Der Charakter des Baugebietes ist fast ausnahmslos geprägt durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bauformen sollen auch bei der Schließung der Baulücke dominant bleiben. Deshalb wurden Hausgruppen aus dem Gesamtkatalog der offenen Bauweise ausgeschlossen, es sollen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhalten (Stauraum).

Begründung:

Die Lage von Garagen und Carports sollen innerhalb der überbaubaren Flächen frei gewählt werden können, aus Gründen des Straßenbildes und aus praktischen Erwägungen soll für Garagen und Carports der Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

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 den Baugrundstücken.

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 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.
Begründung:
Die auf den Baugrundstücken noch vorhandenen Bäume und Sträucher sind größtenteils abgängig, nicht zu erhalten, oder werden im Zug der Baumaßnahmen entfernt. Die Festsetzung der Pflanzgebote ist erforderlich, um die Baugrundstücke nach den Bauarbeiten wieder sinnvoll zu bepflanzen und zu begrünen.
- 5.7 Höhenlage der Gebäude** **§ 9 (3) BauGB**
Die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes ergibt sich durch das arithmetische Mittel der in den Eckpunkten ermittelten Höhen der überbauten Fläche. Ausgehend von dieser Höhe wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal zulässiger Traufhöhe TH_{max} und maximal zulässiger Firsthöhe FH_{max} festgelegt. (siehe Örtliche Bauvorschriften Nr.5).
Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann von der Bezugshöhe um 0,5 m nach oben abweichen, die über die Bezugshöhe festgelegten zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden dadurch nicht verändert.
Begründung:
Aus Gründen der Einpassung der Gebäude in den städtebaulich vorhandenen Rahmen unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsabsicht ist es erforderlich, die Bezugshöhen für die geplanten Gebäude und damit die zulässigen Gesamthöhen festzusetzen.
- 5.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**
§ 9 (7) BauGB
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist im zeichnerischen Teil (Deckblatt) mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt.
Begründung:
Die Bebauungsplanänderung soll nur für das bisher noch unbebaute Grundstück 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. Die Gebäude müssen sich im Sinne von § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügen. 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.
Begründung:
Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Fassaden erfolgten zur vertraglichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Um die energetische Qualität der Gebäudehüllen (EnEV 2016) im Planbereich 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 20-30° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Freistehende Garagen und Carports müssen mit Flachdächern ausgeführt werden.

Begründung:

Die Wohngebäude im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind ausschließlich mit Satteldächern errichtet worden. Die Schließung der Baulücken soll aus städtebaulichen Gründen ebenso mit dieser Dachform erfolgen. Die Festsetzung der Flachdächer für die freistehenden Garagen erfolgte aus gestalterischen Gründen.

6.3 Dachdeckung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

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

Begründung:

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

6.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Dachaufbauten bis zu einem Drittel der Dachfläche sind zulässig.

Begründung:

Dachaufbauten sind in der Umgebung zulässig und vorhanden, und sollen auch für die Gebäude im Planbereich möglich sein. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aber nur bis zu der festgesetzten Größe.

6.5 Gebäudehöhen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Zul.Traufhöhe = 6,5 m Zul. Firsthöhe = 10,5 m

Die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes ergibt sich durch das arithmetische Mittel der in den Eckpunkten ermittelten Höhen der überbauten Fläche.

Die Höhe der freistehenden Nebenanlagen und Garagen darf maximal 3,0 m betragen. In begründeten Einzelfällen können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, z.B. für die Unterbringung von Wohnmobilen.

Gemessen wird von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, die durch das Gebäude überdeckt wird.

Grenzgaragen sind zulässig, die Vorschriften der §§ 5, 6 der LBO sind zu beachten.

Begründung:

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Hauptgebäude beschreiben zusammen mit der Festlegung der Bezugshöhe im planungsrechtlichen Teil die Obergrenze für die mögliche Gesamthöhe der Gebäude über dem vorhandenen Gelände.

Die Festsetzungen ermöglichen zusammen mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Baugrundstücke eine harmonische Einfügung der Wohngebäude, Garagen und Zufahrten in Straßenraum und Ortsbild.

Die Höhenbegrenzung der Nebenanlagen erfolgte aus gestalterischen Gründen und zur Einpassung in die vorhandenen Strukturen in der näheren Umgebung.

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 Forderungen des § 37 LBO (Ergänzung Fahrradstellplätze vom 05.03.2010), und trägt den stetig steigenden Zahlen des Fahrzeugaufkommens Rechnung.

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.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken jeweils bis zur Baugrenze dürfen maximal 0,80 m hoch sein. Gemessen wird von der OK der angrenzenden Verkehrsfläche (Bordstein oder Saumstein), bzw. dem geplanten Gelände bis zur Baugrenze. Entlang der sonstigen Grenzen können die Einfriedigungen bis zu 1,50m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune oder Hecken, bzw. eingegrünte Maschendrahtzäune. 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

Geländeveränderungen im Zuge der Bebauung der Grundstücke sind nur bis maximal 1,0 m zum vorhandenen, natürlichen Gelände zulässig. Stützbauwerke sind nur talseitig, und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Flächenversiegelungen sollen vermieden werden.

Vorhandene und geplante Höhenverhältnisse auf angrenzenden privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei den Geländeänderungen zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Begrenzung der Größe der zulässigen Veränderung des natürlichen Geländes, und damit verbunden die Berücksichtigung von vorhandenen und geplanten Höhenverhältnissen auf den angrenzenden Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Wahrung der Interessen der Angrenzer und der Verkehrssicherheit. Die vorhandene Neigung der Baugrundstücke erfordert keine größer dimensionierten Stützbauwerke zur Herstellung der Außenanlagen.

6.9 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2

Für die Dachabflüsse der neuen Gebäude sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen über ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m³ / m² Dachfläche verfügen. Die Überläufe sind zunächst temporär an den Mischwasserkanal anzuschließen. Nach der Ergänzung des Trennsystems in der Höfener Straße (Neubau der Regenwasserleitung) müssen die Überläufe der Zisternen jeweils ungedrosselt an die Regenwasserleitung angeschlossen werden. Die Zwangsenteleerung 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 m ²	7,0 m ³	3 m ³
100 – 160 m ²	8,0 m ³	4,5 m ³
über 160 m ²	9,0 m ³	6,0 m ³

Bei Planung und Bau 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 eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß

nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen, z.B. Wäsche waschen (§ 3 TrinkwV).

Leitungen und Entnahmestellen für Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 TrinkwV bestimmt ist, müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Grundstücksbezogene Versickerungen sind nicht zulässig.

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.

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. 88/4) hat eine Fläche von 793 m².

7.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

7.3 Kosten

Der städtebauliche Vertrag, vom --.--.2021, zwischen der Stadt Neuenbürg und dem Antragsteller regelt die Kosten der Bebauungsplanänderung und der sonstigen Verwaltungskosten. Der Stadt Neuenbürg entstehen demnach durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Kosten.

