

STADT NEUBULACH

Bebauungsplan „Dorfwiesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.10.2020



Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am
Öffentliche Auslegung		vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis
Satzungsbeschluss		am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfwiesenweg“

Der Gemeinderat der Stadt Neubulach hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Dorfwiesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfwiesenweg“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 12.10.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 12.10.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 12.10.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 12.10.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 12.10.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 12.10.2020

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Th. Steinheber, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett	in der Fassung von	05/2018
---	--------------------	---------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Dorfwiesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neubulach, den

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neubulach, den

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Bezugshöhe sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmittelpunkt. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die Wandhöhe WH ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der niedrigeren Traufe. Die Wandhöhe wird als absolutes Höchstmaß in Metern gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird als absolutes Höchstmaß in Metern gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge von Einzelhäusern darf höchstens 15,0 m betragen. Zudem sind Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,0 m zulässig (maximal 15,0 m pro Doppelhaushälfte).

Die Errichtung von Doppelhaushälften (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Terrassen sind bis zu einer Größe von 20,0 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Dachüberständen sowie mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Gebäudeversprünge) und Balkonen bis zu 0,5 m ist zulässig.

4 **Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,0 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

Je Baugrundstück – die Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung ausgenommen – kann nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus innerhalb und außerhalb des Baufensters zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Äußere Gestaltung der Nebengebäude / Gewächshaus

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
 - Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt hierbei die am gewünschten Standort der Nebengebäude/Gewächshaus auf dem Baugrundstück tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche vor Aufnahme der Bauarbeiten.

In der **Vorgartenzone** zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung sind Nebenanlagen ausschließlich als Fahrradabstellplätze sowie eingehauste Mülltonnenabstellplätze oder als sonstige bauliche Anlage, ausgenommen Gebäude, innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig. Die maximal zulässige Größe dieser Nebenanlagen wird auf 15 cbm umbauten Raum begrenzt. Bei eingehausten Nebenanlagen ist die Öffnung der Einhausung in Richtung des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig. Ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 2,0 m ist einzuhalten.

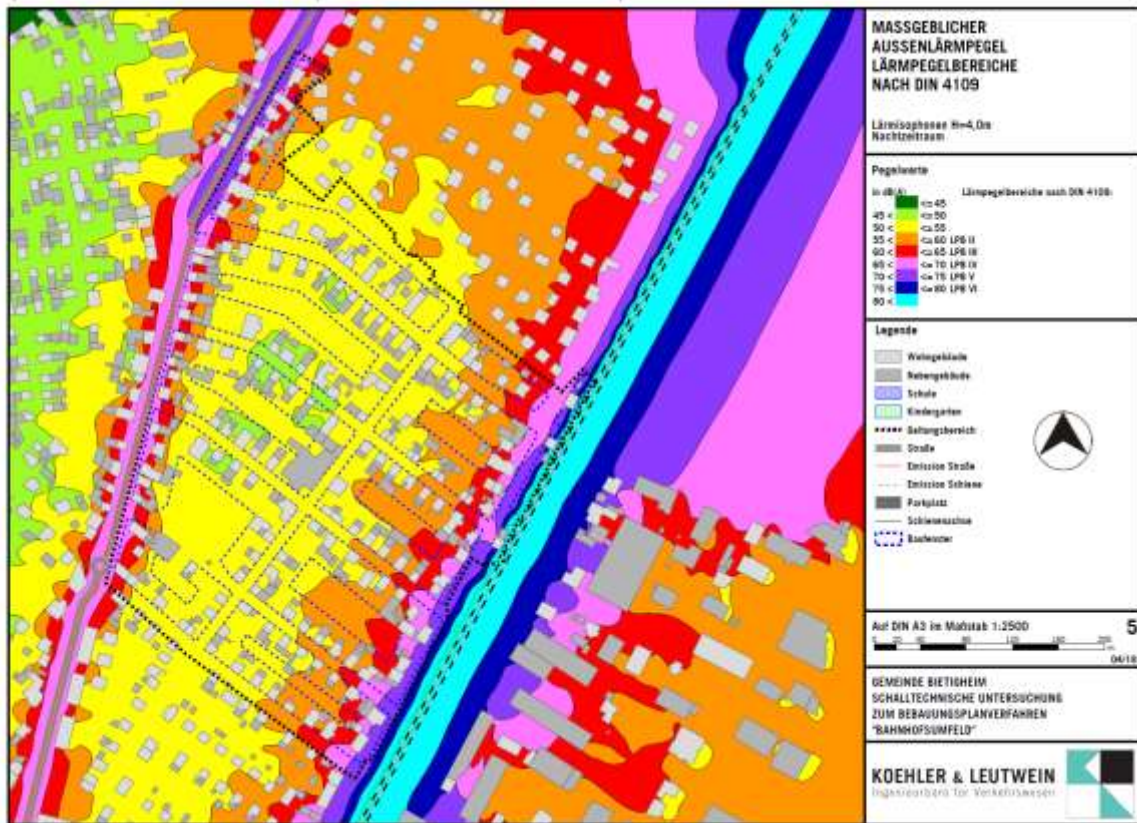
Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche gehören, sind zulässig.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohnungen wird je frei stehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt, je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung



öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) | Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Alle Pflanzungen/Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Bei der Anlage und Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z.B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatgutandel/RegioZert/>).

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

7.1.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, ausgenommen Fußwege und Erschließungsflächen, sind gärtnerisch überwiegend mit lebenden Materialien zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.1.2 Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in den Untergrund

Das Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen und Wegen ist verboten. Um einen Eintrag von Kupfer-, Zink- oder

Bleiverbindungen in den Untergrund zu verhindern, ist die Verwendung dieser Metalle für Dachabdeckungen, Regenrinnen, Gauben, etc. zu vermeiden.

7.1.3 Fußwege, Erschließungsflächen, Stellplatzflächen

Alle privaten Fußwege, Erschließungsflächen und Flächen von Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abschneider und Kanalisationsanschluss) ist unzulässig.

7.1.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Umsetzung des naturverträglichen Umgangs mit Regenwasser sind auf privaten Grundstücken Brauchwasserzisternen mit einem Mindestspeichervolumen von 3 m³ herzustellen. Zur Berechnung der Abwassergebühren sind Wasserzähler einzubauen.

Die Anlage begrünter Dächer und die Minimierung des Versiegelungsgrades (z. B. durch Verwendung von Rasengittersteinen oder Schotter) trägt ebenfalls zur Retention von Regenwasser bei.

7.1.5 Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zu Gehölzfällarbeiten

Die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet werden von mehreren Vogelarten als Brutstätten genutzt. Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln durch Gehölzentfernungen zu verhindern, müssen diese innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen Höhlenbäume nur außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen zwischen 1. November und 28. Februar gefällt werden.

7.1.6 Angepasste Beleuchtung

Nachtaktive Insekten bilden die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen. Daher ist die Beleuchtung im Planungsgebiet insektenfreundlich auszugestalten. Dies kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum wie beispielsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder entsprechende LED-Lampen,
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion der waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächen-temperatur von maximal 60 °C.

Um negative Effekte auf die Tierwelt im Umfeld des Planungsgebiets so weit wie möglich zu minimieren, sollte die Außenbeleuchtung so weit wie möglich reduziert werden.

Insbesondere Beleuchtungsanlagen, die nicht zwingend benötigt werden (z.B. Werbeanlagen) sind während der Nacht auszuschalten. Informationen und Empfehlungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Außenbeleuchtung liefert die von der Hessischen Landesregierung herausgegebene Broschüre (HMUKLV 2018).

7.1.7 Extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern

Flach- und Pultdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 12 cm mächtige Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Ausnahmen für die Nutzung von Flach- und Pultdächern zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig. Eine Nutzung von Flachdächern zum Aufenthalt (Terrasse) ist nur bei Garagen und Carports zulässig, wenn diese an das Hauptgebäude angebaut sind.

7.1.8 Vermeidungsmaßnahme: Erhalt Grünbestand Flurstück Nr. 265

Die magere Böschung auf dem Flurstück Nr. 265 ist als lokal seltene Habitatstruktur mit dem Vorkommen einer Pflanzenart der Vorwarnstufe der Roten Liste Baden-Württembergs (Knöllchen-Steinbrech) in ihrem Bestand zu erhalten.

7.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Allgemeines Pflanzgebot

Ab einer Grundstücksfläche von 300 m² ist ein heimisch-standortgerechter Laubbaum, ab 600 m² Grundstücksfläche sind zwei heimisch-standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Pflanzen aus der Artenverwendungsliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 8).

8 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Oberflächenwasser-Rückhaltung ist von jeglicher Bebauung sowie von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Das festgesetzte Volumen bzw. die festgesetzte Größe ist dauerhaft zu sichern.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Dachform/Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen:

Hauptgebäude:	Satteldach/Walmdach mit einer Dachneigung von bis zu 45°
	Flachdach mit einer Dachneigung von 0-3°
	Flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von 0-10°
	Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer
Garage/Carport:	Flachdach/flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von 0-10°
	Satteldach mit einer Dachneigung von 18-25°

Bei Satteldächern/Walmdächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung je Doppelhaushälfte zu wählen. Zudem ist dieselbe Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

Bei freistehenden Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung zu wählen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in der Dachform einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckung

Bei Satteldächern/Walmdächern ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem bis rotbraunem sowie grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Bei Nebengebäuden sind ebenso Holzschindeln in einem gedeckten Braunton zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung in Art und Farbe je Doppelhaushälfte zu wählen.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei Satteldächern/Walmdächern sind die Anlagen zulässig, sofern sie sich in ihrer Neigung an die jeweilige Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flach-/Pultdächern ist eine Überschreitung der maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH max.) durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Dachaufbauten

Die Regelungen der „Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ der Stadt Neubulach in der Fassung vom 16.09.1999, letztmals geändert durch Gemeinderatsbeschluss am 18.06.2003 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Dorfwiesenweg“. Die „1. Satzung zur Änderung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.08.2003 rechtskräftig.

2 Fassaden- und Gebäudegestaltung

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Doppelhaushälften sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Es sind Pflanzen aus der Artenverwendungsliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 8).

3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Sind die Standorte für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, sind diese zum öffentlichen Raum hin nicht einsehbar anzuordnen (z.B. Unterbringung in Mülltonnenboxen).

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Die Festsetzungen gelten sowohl für lebendige (z.B. Pflanzungen) sowie tote (z.B. Zäune) Einfriedungen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen gilt die Hinterkante Gehweg oder Schrammbord, bzw. im seitlichen und rückwärtigen Bereich, entlang der Grundstücksgrenzen, die tatsächliche Geländeoberfläche.

Bei lebenden Einfriedungen sind Pflanzen aus der Artenverwendungsliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 8). Nadelgehölze oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen für Einfriedungen unzulässig.

6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) LBO wird wie folgt festgelegt:

Wohneinheiten $\geq 70 \text{ m}^2 = 2$ Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen

Wohneinheiten $< 70 \text{ m}^2 = 1$ Stellplatz auf dem Privatgrundstück

Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise

1 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund werden in den Festsetzungen eine extensive Dach-begrünung für Flach- und Pultdächer sowie Zisternen mit einem Mindestspeichervolumen von 3 m³ festgesetzt (siehe hierzu Festsetzungen unter 7.1.4).

Die Anlage einer Zisterne auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen. Es wird ausdrücklich auf die DIN gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Auf die im gesamten Stadtgebiet von Neubulach geltende Abwassersatzung wird verwiesen (Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Neubulach vom 26.01.2011 in der 3. Änderungsfassung vom 23.11.2016). Danach müssen laut § 20 „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, (...) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden.“

Grundwasser

Im Plangebiet wurde bei der Baugrunderkundung oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Baukörper, die in die Bemessungswasserstände eingreifen, sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu bemessen und auszuführen.

2 Bodenschutz/Erdaushub und altlastenrelevante Belange

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Ein-

bau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Innerhalb des Plangebietes bestehen nach derzeitigem Wissensstand keine Altlasten aus vorgelagerten Nutzungen. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz).

3 Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies bekannt ist, nicht direkt betroffen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen

Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4 Geotechnik/Bergbau

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

Bergbau:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren möglicherweise Relikte des alten Bergbaus von Neubulach. Dem LGRB liegen keine genauen Unterlagen über den Altbergbau vor, die eine fundierte Gefährdungsanalyse zulassen. Die ehemals vorhandenen Unterlagen wurden bei einem Brand im Jahre 1944 vernichtet. Von Seiten der Landesbergdirektion wird vor Beginn von Baumaßnahmen und ggfls. begleitend zum Baugrubenaushub eine ingenieurgeologische Begutachtung, welche insbesondere den bergbaulichen Gegebenheiten Rechnung trägt, empfohlen. Ob und in welchem Umfang bauliche Vorkehrungen oder Auflagen im Bauverfahren erforderlich werden, ist vom konkreten Vorhaben und dem Ergebnis der ingenieurgeologischen Untersuchung abhängig.

5 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Erdwärmesonden sind im Grundsatz wasserrechtlich erlaubnisfähig. Aufgrund des „Altbergbaus“ wird im Antragsverfahren für die wasserrechtliche Erlaubnis ein Gutachten mit Aussagen zur Altbergbausituation notwendig.

6 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

7 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Lässt sich dieser Zeitraum nicht einhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahme erneut durch eine Fachkraft zu überprüfen, ob eine gegenwärtige Nutzung der entsprechenden Strukturen durch Fledermäuse und Vögel stattfindet.

8 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen:

Linde, Roßkastanie, Stiel- oder Trauben-Eiche, Roteiche, Nussbaum, Berg- und Spitzahorn, Bergulme, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Mehlbeere, Apfel, Birne, Feldulme, Pyramidenpappel, Ginkgo, Robinie.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Stadt Neubulach hat sich intensiv mit der Thematik des aktuell vorherrschenden Wohnraummangels auseinandergesetzt und Flächen auf der Gemarkung untersucht, die sich für die Ansiedlung neuer Wohnbauflächen eignen würden. Im Ortsteil Oberhaugstett wurde in den letzten Jahren die innerörtliche Entwicklung von Wohnraum forciert und keine Neubaugebiete ausgewiesen. Die innerörtliche Entwicklung ist weitestgehend abgeschlossen, sodass nun Flächen, die über die bisherige Siedlungskante hinausgehen, betrachtet werden.

Ziel des Bebauungsplans ist daher, für die anhaltende Nachfrage an Wohnraum in einer städtebaulich geordneten Entwicklung ein angemessenes Angebot zu entwickeln und damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu leisten.

2 Örtliche Gegebenheiten / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Neubulacher Ortsteils Oberhaugstett, östlich des Dorfwiesenwegs in Richtung Schönbrunn. Es umfasst die Flurstücke 260, 261, 262, 263, 264 sowie 265 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Das Gebiet wird im Norden von der Salerstraße und im Westen vom Dorfwiesenweg begrenzt, im Süden und Osten geht das Gebiet in die offene Landschaft über. Das Plangebiet liegt in einer niederen, nach Süden fallenden, flachen Talsenke, die in der Westhälfte fast eben liegt und nach Osten ansteigt. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch vorwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach.

3 Bestehendes Baurecht / Verfahrensart

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich gesehen im Außenbereich und soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §13b BauGB als zusätzliche Wohnbaufläche entwickelt werden. Das Plangebiet ist zur Zeit nicht mit einem Bebauungsplan belegt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Außenentwicklung für Wohnzwecke dienen. Bebauungspläne gem. § 13b BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundstücksfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche, sondern nur die Baufläche i.V.m. der GRZ anzusetzen).

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche gekennzeichnet.

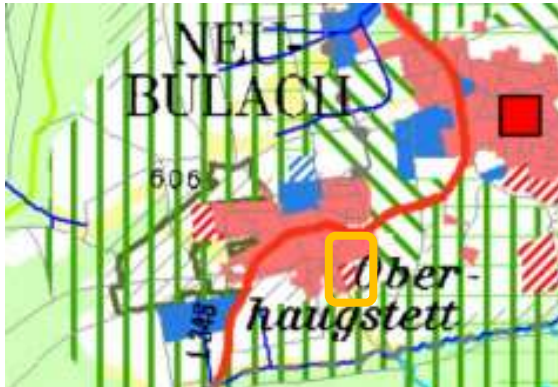


Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berich-



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

tigen.

5 Städtebauliches Konzept

Bereits im Jahr 2018 wurden vom Büro Sippel/Buff, Stuttgart, konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes angestellt. Vier verschiedene Varianten wurden erarbeitet und weitergehend vom Büro Schöffler.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie einem Erschließungsplaner fortentwickelt.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Stand Mai 2020, ohne Maßstab

Erschließungskonzeption:

Die verkehrstechnische Ausarbeitung der Erschließungskonzeption erfolgte durch das mit der Erschließung des Gebietes beauftragte Büro Kirn Ingenieure, Pforzheim. Das Gebiet wird von den umgebenden Straßen Dorfwiesenweg und Salerstraße aus erschlossen. Geplant ist eine durchgehende Straße in Form eines „J“ mit einer Breite von 5,80m. Entlang des Dorfwiesenweges wird am westlichen Plangebietsrand ein Gehweg entstehen.

Entwässerung:

Entlang des östlichen Plangebietrandes wird ein Entwässerungsgraben vorgesehen, der anfallendes Oberflächenwasser ableitet, welches dann entlang des Dorfwiesenweges in das Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Konzeption:

Die Einteilung des Gebietes in verschiedene mögliche Grundstücke wird durch die Straßenführung bestimmt. Analog zu den umliegenden Bestandsgebieten soll das Plangebiet für Einfamilien- oder maximal Doppelhäuser vorgesehen werden. So können beispielsweise 19 Einfamilienhäuser entstehen. Das Flurstück Nr. 265 ganz im Südosten des Gebietes wird gemäß des Vorschlags aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (s. Punkt 7 dieser Begründung) als private Grünfläche in ihrem Bestand unverändert gesichert.

6 Flächenbilanz

Basierend auf dem Bebauungsplanentwurf kann folgende überschlägige Flächenbilanz aufgestellt werden:

Geltungsbereich Gesamt:	12.227 m ²
davon...	
Verkehrsfläche (Straße+Gehweg+Stellpl.):	1.131 m ²
Öffentl. oder Private Grünfläche:	1.017 m ²

Bauland gesamt:	10.079 m ²
Nettobauland (Bauland*0,4 GRZ):	4.032 m ²

7 Artenschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Thomas Steinheber, Neuhengstett, Stand Mai 2020). Diese kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

„Im Grünland wurden keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt.

Aufgrund der häufigen und vermutlich sehr frühen Mahd ist ein Vorkommen seltener Insektenarten (u.a. Schmetterlinge, wie Wiesenknopfbläuling) unwahrscheinlich.

Potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse, ansonsten keine relevanten Habitatstrukturen. Die Bedeutung des Lebensraumes ist als gering einzuschätzen.

Für Vogelarten besitzt die Fläche eine Funktion als Nahrungsbiotop, nicht jedoch als Brutbiotop. Aufgrund der Ortsrandlage dürfte es sich dabei um weit verbreitete Arten handeln. Ähnliche Biotope bestehen in den angrenzenden Flächen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der potentiellen Lebensstätten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Bestand geschützter Arten zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen:

Die Entnahme der Bäume muss in der Spätherbst- und Winterzeit, bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit vorstatten gehen. Erhalt der mageren Böschung auf Fl. Nr. 265 als lokal seltene Habitatstruktur mit dem Vorkommen einer Pflanzenart der Vorwarnstufe der Roten Liste Baden-Württembergs.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen werden als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind bereits an anderen Stellen in der Stadt angesiedelt und sollen einzelfallbezogen entschieden werden, weshalb sie als ausnahmsweise zulässig eingestuft werden. Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil in so lange Gebäude nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise a festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei Einzelhäuser bis 15,0 m und Doppelhäuser bis 30m Länge zulässig sind.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- oder Doppelhaus ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Dachüberständen und Balkonen zulässig.

8.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

KFZ- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück unterschieden. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen, Gewächshäusern, Fahrradabstellplätze und Mülltonnenabstellplätze sichern die städtebauliche Ordnung und dienen der Verkehrssicherheit.

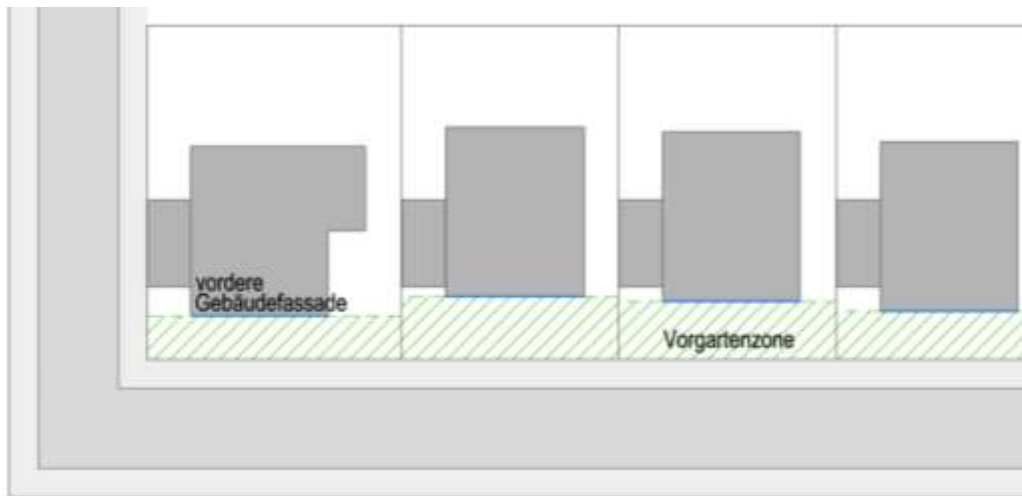


Abbildung: Skizze Vorgartenzone

8.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden dient der Vermeidung einer zu intensiv baulich ausgenutzten Siedlungsstruktur gerade auch im Übergang zum Landschaftsraum und trägt dem Charakter der umliegenden Wohngebiete Rechnung.

Des Weiteren verfolgt die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit den Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen in den Örtlichen Bauvorschriften das Ziel, Überlastungswirkungen in den öffentlichen Straßenräumen zu vermeiden und die in der städtebaulichen Entwicklungskonzeption beabsichtigte Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu sichern.

8.6 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

8.7 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) | Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

Die grünordnerischen Maßnahmen wurden zum einen den Vorschlägen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung entnommen und zum anderen entsprechen sie den in Neubulach gängigen Festsetzungen anderer Bebauungspläne. Die Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption sowie eine standortgerechte Gebietseingrünung und notwendige Gebietsentwässerung in angemessenem Umfang.

8.8 **Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

Die zur Entwässerung des Gebietes notwendige Errichtung eines Wassergrabens wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der Entwässerungsgraben wird im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt und mit einer Rasenmischung eingesät. Zur Gewährleistung

der Funktionalität ist der Abflussquerschnitt des Entwässerungsgrabens von jeglicher Bebauung sowie jeglicher Bepflanzung freizuhalten und darf nicht verändert bzw. verringert werden.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform/Dachneigung, zur Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten sichern ein harmonisches, der siedlungsstrukturellen Situation sowie der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild.

Um den Eigentümern bei der Dachgestaltung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben, sind innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Dachformen zulässig. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden für bestimmte Dachformen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Ausrichtung von Gebäuden mit Pultdächern, dieselbe Firstrichtung, Dachform und Dachneigung von Doppelhäusern sowie gängige Farbgestaltungsmöglichkeiten der Dacheindeckung festgesetzt.

Die für die Stadt Neubulach bestehende „1. Satzung zur Änderung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln“ kommt auch bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Dorfwiesenweg“ zur Anwendung, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit bei den Dachaufbauten/-einschnitten und Zwerchgiebeln im Stadtgebiet sicherzustellen.

9.2 Fassaden- und Gebäudegestaltung

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Plangebiet zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Umgebung angemessenen Erscheinungsbilds glänzende, Licht reflektierende und grell gefärbte Außenwandmaterialien, sofern sie nicht aus Glas sind oder einer aktiven wie passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, im Plangebiet ausgeschlossen. Dementsprechend sind Doppelhäuser in ihrer Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

9.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sind entlang des Straßenraums straßenzugwandte Standorte für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter so zu gestalten, dass die Behälter zum Straßenraum hin nicht visuell wirksam werden.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse werden Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in ihrer Größe und Gestaltung eingeschränkt.

9.5 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen tote und lebendige Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

9.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht über-

schreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

9.7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Neubulacher Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis in Relation zur entstehenden Wohneinheitsgröße festzulegen. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig.

9.8 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Stadt kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb eine oberirdische Verkabelung ausgeschlossen wird.