

# STADT NEUBULACH

## Bebauungsplan „Vogtsäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.01.2021



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 „Vogtsäcker“

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 „Vogtsäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogtsäcker“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 04.12.2020 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 04.12.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 29.01.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.12.2020

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.12.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 29.01.2021

###### Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Th. Steinheber, Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Neuhengstett	in der Fassung von	07/2020
Geruchsemissions- und -immissionsgutachten, Dr. Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen	in der Fassung von	07/2020
Erläuterungsbericht Ingenieursplanung für Straße, Kanalisation und Wasserversorgung - Vorplanung, Kirn Ing., Freudenstadt	in der Fassung von	11/2020

#### § 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 „Vogtsäcker“ 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)

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen:

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

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

##### Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten; 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 Grundstücksmitte. 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.

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Eine Überschreitung der Baugrenze in den von Geruch betroffenen Bereich ist unzulässig.

### 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).

#### **Nebengebäude / Gewächshäuser**

- 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 Fahrradstellplätze 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 öffentlicher 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/Regio-Zert/>).

#### **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 wasserdurchlässigen 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 m<sup>3</sup> 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 Vermeidungsmaßnahmen**

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung der Feldlerche (Vorkommen in Umgebung). Anlegung eines planexternen langfristigen Blühstreifens mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit für Feldvögel (Feldlerche) und andere Offenlandarten. Anlage vor Bauphase im Frühjahr, sodass mögliche Brutplätze und Lebensräume bereits vorhanden sind und genutzt werden können. Blühstreifen mit Blühmischung aus nicht zu hochwachsenden Arten (nicht zu viele Sonnenblumen), sodass die Feldvögel gute Landemöglichkeiten haben.

Der Beginn der (Erd-)Arbeiten im Planungsgebiet sollte nicht während der Vogelbrutzeit beginnen.

### **7.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

#### **Allgemeines Pflanzgebot**

Ab einer Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> ist ein heimisch-standortgerechter Laubbaum, ab 600 m<sup>2</sup> 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).



## 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 Branton 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 Sattel-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 „Vogtsäcker“. 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.

### **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 Gebäudedefassade 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 Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer sowie Zisternen mit einem Mindestspeichervolumen von 3 m<sup>3</sup> festgesetzt. 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.“

### 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 Einbau 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 Altbulach wurde in den letzten Jahren die innerörtliche Entwicklung von Wohnräumen forciert und keine Neubaugebiete ausgewiesen. Die innerörtliche Entwicklung ist weitestgehend abgeschlossen, sodass nun Flächen, die über die bisherige Siedlungskante hinausgehen, betrachtet werden.

Hinzu kommt, dass noch drei landwirtschaftliche Betriebe innerorts tätig sind, so dass eine weitere Entwicklung von Wohnraum hier nicht möglich ist. Unter anderen auch aufgrund der Aussicht auf Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers wurde die Plangebietsfläche im Nordwesten des Ortsteils Altbulach ausgewählt. Die Fläche befindet sich planungsrechtlich gesehen im Außenbereich und soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB als zusätzliche Wohnbaufläche entwickelt 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogtsäcker“ ist dem unten angeführten Lageplan zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab) und umfasst die Flurstücke Nr. 515 und 517 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,17 ha. Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Altbulach, angrenzend an die Bebauung entlang der Waldecker Straße sowie dem Stollengäßle.



Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Beide Parzellen werden aktuell als Acker genutzt und weisen keinerlei Bepflanzung (wie z.B. Randstreifen / Blühstreifen) auf.

### 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (dabei sind nicht die Grundstücksfläche, sondern nur die Baufenster i.V.m. der GRZ anzusetzen).

### 4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

#### Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als Weißfläche gekennzeichnet. Der Planung stehen somit keine regionalplanerischen Belange entgegen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (ohne Maßstab)

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal ist das Gebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen.



Ausschnitt FNP GVV Teinachtal (ohne Maßstab)

## 5 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurden konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes angestellt. Verschiedene Varianten wurden erarbeitet und weitergehend vom Büro Schöffler.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie einem Erschließungsplaner fortentwickelt.



Städtebauliches Konzept Stand August 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 der Kreuzung Stollengäßle/Waldeckerstraße/Stiegelsweg aus vom Süden her erschlossen. Geplant ist eine Stichstraße mit einer Breite von 5,80m. Nördlich aus dem Gebiet heraus führt ein Gehweg, der in Notfallsituationen auch breit genug dimensioniert ist um befahren zu werden. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

### Entwässerung:

#### Regenwasserkanalisation:

Das überplante Gebiet entwässert zukünftig im Trennsystem. Für das Erschließungsgebiet wird ein neuer Regenwasserkanalstrang hergestellt. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser soll in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet und an das Bestandsnetz angeschlossen werden

#### Schmutzwasserkanalisation:

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende häusliche Schmutzwasser der Bebauungen der bestehenden Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das Baugebiet wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen.

#### Städtebauliche 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.

## 6 Flächenbilanz

Basierend auf dem Bebauungsplanentwurf kann folgende überschlägige Flächenbilanz aufgestellt werden:

Geltungsbereich Gesamt: 11.651 m<sup>2</sup>



davon...	
Verkehrsfläche (Straße+Gehweg):	1.340 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	1.383 m <sup>2</sup>
Bauland gesamt:	8.928 m <sup>2</sup>
Nettobauland (Bauland*0,4 GRZ):	3.571 m <sup>2</sup>

## 7 Artenschutz

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

„- Es wurden keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt.  
 - Nutzungsbedingt ist ein Vorkommen seltener Insektenarten nicht zu erwarten.  
 - Keine geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse. Keine Relevanz für Fledermäuse.  
 - Vogelarten: Unmittelbar östlich der beplanten Fläche wurden Singflüge der Feldlerche beobachtet. Die Flüge endeten in etwa in den Parzellen 519 und 520. Ein Brutvorkommen ist wahrscheinlich. Die Feldlerche gilt nach der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet (RL 3), begründet durch die anhaltenden, besorgniserregenden Bestandesrückgänge dieser früher häufigen Art. Weitere Singflüge anderer Paare wurden jenseits östlich des nächsten Asphaltweges (Schreineräcker) und im Nordosten des Wegekreuzes im Gewann Mähäcker beobachtet. Da die Feldlerche empfindlich auf Veränderungen der Sichtkulisse / Bebauung reagiert, wird das Paar in 519/520 im Falle einer Bebauung vermutlich in angrenzende, jedoch bereits besetzte Gebiete ausweichen müssen. Damit wäre der Tatbestand einer erheblichen Beeinträchtigung gegeben. Der Streuobstbaum an der Feldscheune weist eine Bruthöhle auf, die mit einem Starenpaar besetzt war.

*Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen:*

*Vertiefung der ornithologischen Untersuchung zum Brutvorkommen der Feldlerche in den angrenzenden Flächen. Darauf aufbauend Erarbeitung eines Optimierungskonzeptes bezüglich der Bruträume und Brutbedingungen um den Verlust des Brutgebietes zu kompensieren, wie zum Beispiel durch die Anlage von extensiv bewirtschafteten Ackerrandstreifen und sogenannten Lerchenfenstern in den Äckern der Gewanne Schreineräcker und Mähäcker.*

*Der Beginn der (Erd)-Arbeiten im Planungsgebiet sollte nicht während der Vogelbrutzeit beginnen.“*

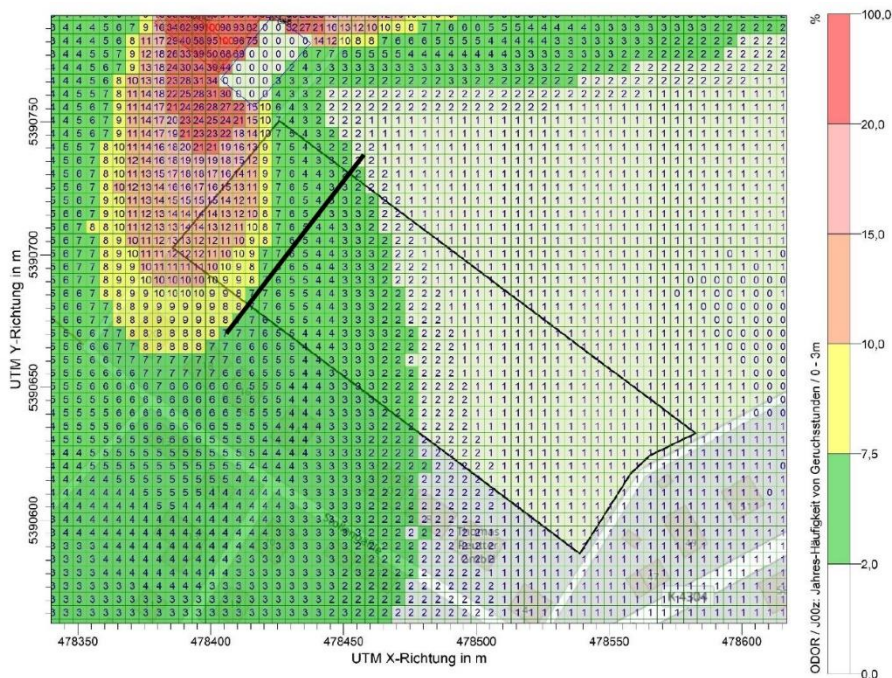
Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Feldlerche steht noch aus. Um den gewünschten zeitlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens nicht zu beeinträchtigen wird bereits im Vorfeld zu dieser SaP eine planexterne vorgezogene Maßnahme durchgeführt wird. Diese sowie das generelle Vorgehen wurde mit der UNB abgestimmt.

## 8 Geruchsemissionen und -immissionen

Unmittelbar benachbart, in einer kürzesten Entfernung von < 50 m zum Plangebiet, besteht eine Fahrsiloanlage sowie ein Maschinenunterstand eines weiter entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Von der Fahrsiloanlage können Geruchsemissionen ausgehen, die im Plangebiet zu unzulässigen Geruchsimmissionen führen können.

Um die Situation zu bewerten wurde eine fachgutachtliche Stellungnahme erarbeitet (Büro Dr. Dröschler, Technischer Umweltschutz, Tübingen Stand 07/2020). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die folgende Abbildung zeigt die sich ergebenden Geruchsimmissionen im Plangebiet, verursacht durch die Fahrsiloanlage.



Der Übergang von den grün eingefärbten Bereichen zu den gelb eingefärbten Bereichen markiert die Ausschöpfung von 50 % des Immissionswertes von 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit als Anteil an den Jahresstunden.

Dies betrifft einen kleinen Teil des Plangebietes im Westen. Dieser Bereich sollte aus Gründen des Immissionsschutzes bzgl. Gerüchen von schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Einrichtungen (> 8 h/d), freigehalten werden.

Abbildung 4: Geruchswahrnehmungshäufigkeit in % als Anteil an den Jahresstunden in der Umgebung der Fahrсилоanlage bzw. des Plangebietes „Vogtsäcker“ (schwarz umrandet)

Nach Südosten hin nehmen die Beiträge der Fahrсилоanlage zur Geruchsimmisionssituation im Plangebiet schnell und deutlich ab, so dass dort eine Wohnnutzung einerseits als unbedenklich in Bezug auf Geruchsimmisionen gelten kann und andererseits nicht zu einer unzulässigen Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Landwirtschaftsbetriebes führt. Jedoch wird nicht nur aus Gründen des Immissionsschutzes, sondern auch aus Gründen der Abstandswahrung zu dem landwirtschaftlichen Betriebsteil, höchstvorsorglich empfohlen, den Bereich nordwestlich der in der Abbildung gezeigten Linie von schutzbedürftigen Nutzungen insgesamt freizuhalten.“

Der Empfehlung aus dem Gutachten wird gefolgt. Die ungefähre Abgrenzungslinie wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen und die Baufenster daran angepasst.

## 9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Verfahren gem. § 13b BauGB ist auf die Entwicklung von Wohnraum beschränkt. Gemäß Urteil vom VGH BW (3S 3137/19 vom 13.05.2020) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Folgende Begründung wird in der entsprechenden Rechtsprechung hierfür angeführt:

„(...) In einem im Verfahren gemäß § 13b aufgestellten Bebauungsplan muss die (auch nur ausnahmsweise) Zulässigkeit solcher Nutzungen jedoch ausgeschlossen werden. Maßgeblich ist dabei einmal das solchen Nutzungen im Hinblick auf das Wohnen zukommende Beeinträchtigungspotential (...). Auch weisen solche Betriebe keinen funktionalen Bezug mehr zur Wohnnutzung auf. Sie sind – zumal ohne Größenbeschränkung – auch nicht mehr als wohnähnlich

einstufen; die Grenze zur unzulässigen gewerblichen Nutzung ist überschritten. Die Wohnnutzung steht nicht mehr zweifelsfrei im Vordergrund(...).“

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **9.2 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.

## **9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Um eine Anpassung an die Bebauung der Umgebung zu erzielen sind im Plangebiet Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig.

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 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.

#### 9.4 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.

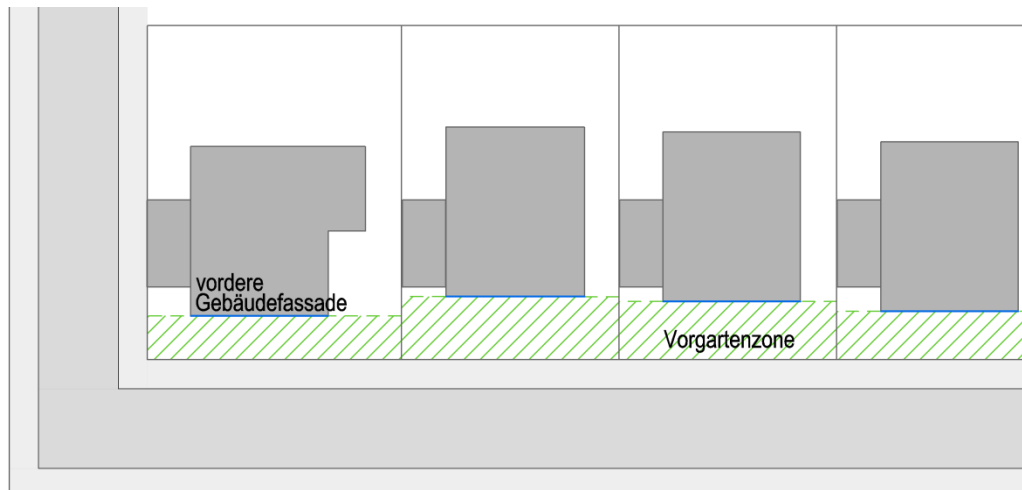


Abbildung: Skizze Vorgartenzone

#### 9.5 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.

#### 9.6 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)

### **9.7 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.

## **10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 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 „Vogtsäcker“ zur Anwendung, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit bei den Dachaufbauten/-einschnitten und Zwerchgiebeln im Stadtgebiet sicherzustellen.

### **10.2 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.

### **10.3 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.

### **10.4 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.

### **10.5 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.

**10.6 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 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.

**10.7 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.

**10.8 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.