

GEMEINDE OBERREICHENBACH, ORTSTEIL WÜRZBACH

Bebauungsplan „Nördlich der Waldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.09.2018

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@planer-ka.de
www.planer-ka.de

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 21.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 21.11.2018
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 21.09.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 21.11.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 10.12.2018
		bis 30.01.2019
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan "Nördlich der Waldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat am xx.xx.xxxx aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am xx.xx.xxxx rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Nördlich der Waldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom xx.xx.xxxx maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

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

Anlagen

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

Gesonderte Anlagen

Potenzialabschätzung Artenschutz	in der Fassung vom April 2018
Eingriffsbeurteilung	

§ 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 „Nördlich der Waldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Oberreichenbach,

Ausgefertigt:
Karlheinz Kistner
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Als Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Traufhöhen gilt die Oberkante des Straßenbegrenzungssteines, gemessen in der Mitte der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken (mit zwei- oder mehr vorderen Grundstücksgrenzen) ist die höchste Bezugshöhe maßgebend.

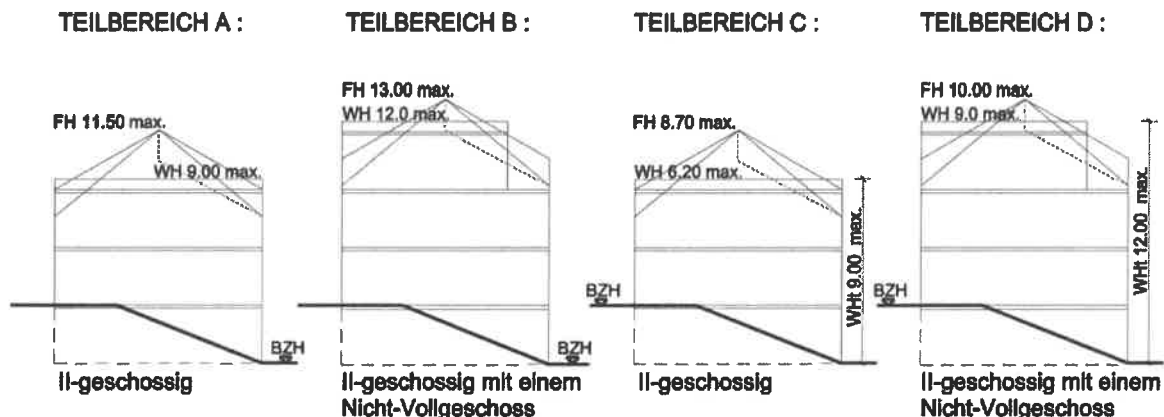
Die Wandhöhe WH ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe WH das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Die talseitig sichtbare Wandhöhe WHt ist das Maß zwischen der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe und dem modellierten Gelände auf der Talseite.

Die Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe als verbindliche Festsetzung. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften bzw. der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

Beispielhafte Darstellung von Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gemäß örtlichen Bauvorschrift zulässig sind:



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

In den Teilbereichen A und C gilt die abweichende Bauweise. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 20.0 m (Einzelhäuser) bzw. 10.0 m (Doppelhaushälfte) errichtet werden.

In den Teilbereichen B und D gilt die offene Bauweise. Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil gelten im Teilbereich B (mit einer Ausnahme) und im Teilbereich D keine Einschränkungen der Hausformen im Sinne des § 22 (2) BauNVO. Die Ausnahme im Teilbereich B bezieht sich auf das östlich gelegene Baufeld; dort sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten **Flächen für Waldabstand** sind von Bebauung - ausgenommen Einfriedungen und Terrassen – freizuhalten.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

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

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür entsprechend festgesetzten Flächen (GA/CA) zulässig. Zu vorderen Grundstücksgrenzen von der aus die Zufahrt erfolgt, ist mit Garagen / Carports ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mind. 2.00 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 20 cbm und 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 30 cbm zulässig. Die max. Wandhöhe für Nebengebäude und Gewächshäuser beträgt 2.20 m, gemessen ab OK umgebendes Gelände; die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 30°. Gewächshäuser aus Folien sind unzulässig.

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

In den Teilbereichen A und C sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

In den Teilbereichen B und D gelten keine Beschränkungen der max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude.

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 0.50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

7 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Private Freiflächen

Private Freiflächen sind durch gebietsheimische, standortgerechte Arten dauerhaft zu begrünen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot „Waldabstandsfläche/ Niederwald“

Die Flächen mit der Festsetzung "Flächen für Wald, Waldabstandsfläche/ Niederwald" sind mit standortgerechten Pflanzungen als Niederwald bzw. Waldmantelsaum zu entwickeln.

8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sog. CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitate oder Standorte (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site/ resting place).

CEF 1: Meisenkästen

Es sind vier Meisenkästen im angrenzenden Waldbereich an Bäumen zu installieren. Die Standorte für die Anbringung sind in Absprache mit einem Fachplaner vor Ort zu bestimmen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft durch Kontrollgänge und Unterhaltungsmaßnahmen sicher zu stellen.

CEF 2: Fledermauskästen

Es sind vier Fledermauskästen im angrenzenden Waldrandbereich an Bäumen zu installieren. Die Standorte für die Anbringung sind in Absprache mit einem Fachplaner vor Ort zu bestimmen. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft durch Kontrollgänge und Unterhaltungsmaßnahmen sicher zu stellen.

9 Artenschutzfachliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen).

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Hauptgebäude: Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 30° bis 40° sowie begrünte Flachdächer. Bei versetzten Pultdächern ist der Versatz auf max. 1.50 m begrenzt.

Doppelhaushälften und Hausgruppen müssen dieselbe Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung aufweisen.

Garagen / Carports: Zulässig sind begrünte Flachdächer und Satteldächer mit Dachneigungen von 15 bis 25°.

Metalldachdeckungen sind unzulässig. Für Dachinstallationen aus Metall (Blei, Kupfer, Zink) und deren Legierungen ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zu verwenden.

2 Dachaufbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. **Die Länge aller Dachaufbauten** zusammen darf max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten wird an der breitesten Stelle, an der die Gaube in die Hauptdachfläche einschneidet, gemessen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge. Geringfügige Abweichungen sind aus konstruktiven Gründen (z.B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nur bei Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

4 Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Privatwegen

Stellplätze, Zufahrten und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0.80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 0.80 m über modellierter Geländeoberkante nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7 Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 0.80 m über modellierter Geländeoberkante nicht überschreiten.

Ansonsten dürfen Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks (damit sind auch Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes gemeint) eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante des modellierten Geländes. Insgesamt sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Die Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:3 abzuböschten. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Behörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Beschränkung des Niederschlagswasserabflusses in das Kanalsystem wird empfohlen, jeweils eine Anlage (Zisterne o.ä.) zur Rückhaltung von Niederschlagswasser einzurichten.

4 **Wiederverwertung von geeignetem Oberbodenmaterial**

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg). Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang zu geben. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind vom verwertbaren Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

5 **Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper**

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die gesamte Beleuchtung ist bedarfsorientiert auszurichten; ein automatisches Abstellen der Beleuchtung erfolgt in den frühen Morgenstunden.

6 **Tierfallen**

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

7 Freiflächenplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. In diesem sind bestehende und geplante Bepflanzungen des Baugrundstücks, sowie geplante Flächenbefestigungen und Stützmauern darzustellen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei einer Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Oberreichenbach besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Nördlich der Waldstraße“. Das Gebiet kann bei Bedarf auch in 2 Bauabschnitten entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Entwicklung von Wohnnutzung
- Die geplanten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha (24.158 Nettobauland x 0,4 überbaubare Grundfläche = 0,96 ha insgesamt). Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Flurstück 227/40 und Teile der Flurstücke 227/1, 227/16 und 227/66. Die im Süden angrenzende Bebauung wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern in Hanglage mit geneigten Dächern geprägt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Calw-Oberreichenbach entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

5 Waldumwandlung

Eine Waldumwandelungsgenehmigung ist im Zuge der Bauleitplanung einzuholen.

6 Artenschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist im Verfahren nach § 13b BauGB (Ziffer 2) nicht vorzulegen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Potenzialabschätzung Artenschutz erarbeitet worden (Büro Werkgruppe Grün, Bad Liebenzell, April 2018). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Am Nordrand von Würzbach ist die Ausweisung eines Wohnbaugebiets geplant. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Potenzialabschätzung beauftragt. Es handelt sich um bislang bewaldetes Gelände am Ortsrand. Die Planung sieht zwei Bauabschnitte vor, von denen der kleinere, westliche Abschnitt teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt. Es sind

Vorkommen geschützter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist die Rodung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme sollten im angrenzenden Waldbereich vier Meisenkästen und vier Fledermauskästen installiert werden.

Zusätzlich ist eine freiwillige Eingriffsbeurteilung erarbeitet worden (Büro Werkgruppe Grün, Bad Liebenzell). Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Eingriffsbeurteilung bezieht sich auf den Zustand nach der Waldumwandlung als Ausgangssituation und setzt einen forstrechtlichen Ausgleich zur Kompensation des Waldverlustes voraus.

Die in Folge mit dem Bebauungsplan der Außenentwicklung mit Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermittelten Eingriffswirkungen bzw. zu erwartenden Auswirkungen betreffen erheblich die Schutzgüter Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff ist unvermeidbar.

Aspekte und Maßnahmen, die die Eingriffsfolgen teilweise vermeiden und mindern sind, dass

- für die Umwandlung des Waldbestandes in eine andere Nutzungsart eine forstrechtliche Waldumwandlungserklärung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichskonzept und nachfolgende Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt,*
- den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird,*
- mit dem Umbau der festgesetzten Waldfläche in einen naturnahen und standortgerechten Waldtrauf wertgebende Strukturen entwickelt werden,*
- mit den Empfehlungen zur Freiflächengestaltung der privaten Grundstücken und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter gemindert werden,*
- ein fachliches Konzept zum Umgang mit der Regenwasserbehandlung erstellt wird und dass*
- im sehr walddreichen Gemeindegebiet keine wertvollen Offenlandflächen in Anspruch genommen werden.*

7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird über die bestehende Waldstraße sowie eine Verbindung an den im Osten angrenzenden Weg erfolgen. Neue Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ergänzen das Erschließungssystem.

8 Ver- und Entsorgung

Das Neubauareal wird über die Waldstraße im Trennsystem an das öffentliche Netz angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser kann in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden. Zur Rückhaltung wird der Einbau und der Betrieb von Retensionszisternen mit einem Volumen von 5m³ und 0,1 l/s Drosselablauf auf allen Baugrundstücken im Kaufvertrag vorgeschrieben.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubaufächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenen-

den) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

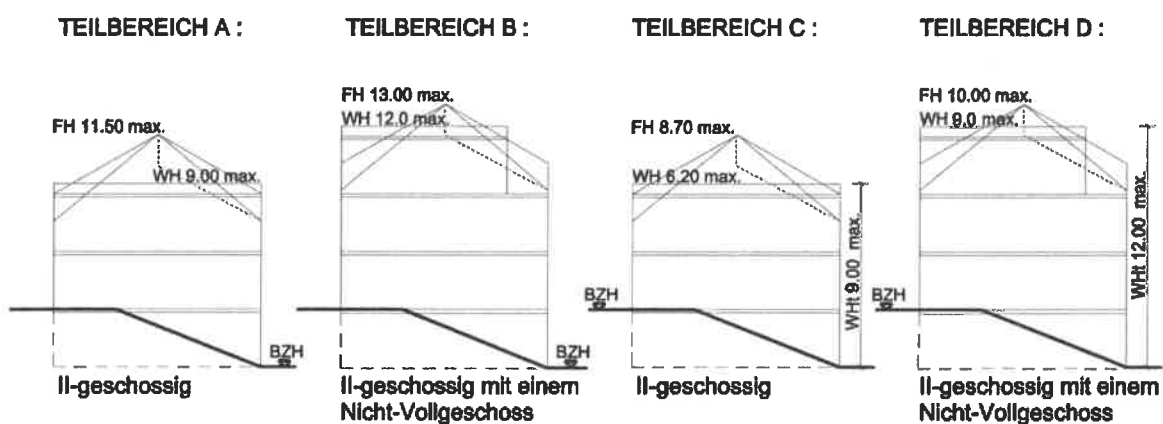
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Wandhöhe (WH, WHt) und die Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht den Maßgaben der Baunutzungsverordnung sowie der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgößen und der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Um zu vermeiden, dass z.B. durch Abgrabungen talseitig unangemessen hohe Wandansichten in Erscheinung treten, wird die talseitig sichtbare Wandhöhe begrenzt (WHt).

Beispielhafte Darstellung von Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gemäß örtlichen Bauvorschrift zulässig sind:



Aus Gründen der Rechtssicherheit und für ein geordnetes Siedlungsbild ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind aber zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften bzw. der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilbereichen A (größtenteils Randlagen) und C gilt die abweichende Bauweise. Aufgrund der durchgehenden Baufenster wird die zulässige Gebäudelänge begrenzt. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 20.0 m (Einzelhäuser) bzw. 10.0 m (Doppelhaushälfte) errichtet werden.

In den Teilbereichen B und D gilt die offene Bauweise. Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil gelten im Teilbereich B (mit einer Ausnahme) und im Teilbereich D keine Einschränkungen der Hausformen im Sinne des § 22 (2) BauNVO. Die Ausnahme im Teilbereich B bezieht sich auf das östliche gelegene Baufeld; dort sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhaus bzw. Hausgruppe ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit auf der Grenze errichtet wird, wenn der Grenzsanbau der zweiten Hälfte nicht gesichert ist.

Zur Sicherung eines angemessenen Waldtraufs sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Waldabstand von Bebauung - ausgenommen Einfriedungen und Terrassen – freizuhalten.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 30 qm. Mit Blick auf die Topografie des Baugebiets sind Terrassen auf Garagendächern zulässig, wobei in diesem Fall mit den Terrassen die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

9.4 Garagen / Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen soll die Errichtung von Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür entsprechend festgesetzten Flächen (GA/CA) zulässig sein. Aus städtebaulichen Gründen, ist zur vorderen Grundstücksgrenze, von der aus die Zufahrt erfolgt, ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten.

Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen - müssen zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen einen Abstand von mind. 2.00 m zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen einhalten.

Nebenanlagen und Gewächshäuser sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Anzahl, Wandhöhe und Kubatur begrenzt. Gewächshäuser aus Folien sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind im Teilbereich A und C max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In den Teilbereichen B und D gelten aus Gründen der Flexibilisierung keine Beschränkungen der max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude.

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, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament), die Installation der notwendigen Kabelverteilerschränke und der Verkehrszeichen.

9.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen eine landschaftsbildgerechte Eingrünung durch Festsetzung von Begrünung der privaten Freiflächen und durch Pflanzgebote für Einzelbäume vor.

Die Ausweisung der „Flächen für Wald“ in der Waldabstandsfläche sichert die Entwicklung eines standortgerechten Niederwald bzw. Waldmantelsaum.

Im Plangebiet wurden keine Baumhöhlen von Vögeln und keine Tages-Sommerquartiere von Fledermäusen gefunden. Es können jedoch aufgrund des hohen Nadelbaumanteils einzelne Höhlen im Baumbestand nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer Worst-Case- Annahme sind vier Meisenkästen und vier Fledermauskästen im angrenzenden Waldbereich an Bäumen zu installieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist die Rodung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen.

Die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper und die Vermeidung von Tierfallen minimieren die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden bei.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Mit Blick auf die von der Gemeinde erwünschte Gestaltungs-Flexibilität sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Allerdings wird das reine Pultdach nicht für ortstypisch erachtet und deshalb ausgeschlossen. Zur Rechtssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen dieselbe Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung zu sichern. Damit Garagen und Carports sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen, sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 15 bis 25° und begrünte Flachdächer zulässig. Metaldachdeckungen sind nicht ortstypisch und deshalb ausgeschlossen. Für Dachinstallationen aus Metall (Blei, Kupfer, Zink) und deren Legierungen ist zum Schutz des Dachflächenwassers vor Verunreinigungen eine verwitterungsfeste Beschichtung zu verwenden.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen).

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 1/2 der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten wird, insbesondere bei nicht senkrecht ausgeführten Gaubenwangen (z.B. bei Spitz- bzw. Dreiecksgauben, Fleder-

mausgauben und Krüppelwalmgauen), an der breitesten Stelle gemessen, an der die Gaube in die Hauptdachfläche einschneidet.

Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1.25 m Abstand eingehalten werden.

Mit Dachaufbauten ist zwischen der Oberkante und dem First des Hauptdachs ein Abstand von mind. 1.00 m - gemessen in der Dachschräge - einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind aus konstruktiven Gründen (z.B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.

10.3 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. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung 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 ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nur bei Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze, Zufahrten und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 0.80 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Gleiches gilt für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze. Sonstige Einfriedungen sind zur angemessenen Gebietsdurchgrünung als Laubhecken oder hinterpflanzte Metallgitterzäune / Drahtgeflechte herzustellen. Holzzäune sind gebietstypisch und ebenfalls zulässig.

10.7 Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 2.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0.80 m über modellierter Geländeoberkante, um Sichtbehinderungen im angrenzenden Verkehrsraum zu vermeiden.

Mit Blick auf die topografische Situation des Plangebiets soll vermieden werden, dass Böschungen und Abgrabungen in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten und dürfen daher eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante des modellierten Geländes. Insgesamt sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf eine maximale Höhe von 3,0 m begrenzt. Die Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:3 abzuböschten. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

