



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Nest III – Erweiterung West“

im Verfahren nach § 13b BauGB

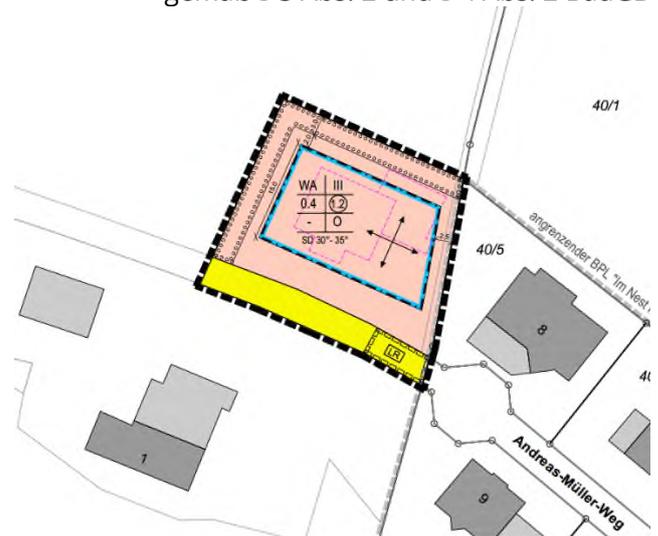
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 23.02.2022

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stadt St. Georgen, Stadtbauamt
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen
07724-870, www.st-georgen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.....	5
3.2	Übergeordnete Planungen.....	5
3.3	Belange der Landwirtschaft.....	6
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
4	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	7
4.1	Bebauungskonzept:.....	7
4.2	Verkehrsanbindung.....	8
4.3	Entwässerung.....	8
4.4	Sonstige technische Versorgung.....	8
4.5	Flächenbilanz.....	9
5	Umweltbelange.....	9
6	Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	11
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	11
6.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	11
6.6	Private Verkehrsflächen.....	11
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
6.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	12
7	Erläuterung zu den Örtlichen Bauvorschriften.....	13
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	14
7.3	Einfriedungen.....	14
7.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.....	14
7.5	Werbeanlagen.....	14
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	14
7.7	Stellplatzverpflichtung.....	15
8	Bebauungsplanverfahren.....	15
8.1	Verfahrensdaten.....	15

Anlage:

Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum BP "Im Nest III – Erweiterung West", vom 23.02.2022 (Büro Arcus, Bräunlingen)

1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Eigentümer des Flst. Nr. 43 in St. Georgen, Ortsteil Brigach sind an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Die im Nordwesten des Ortsteils Brigach am Ende des ‚Andreas-Müller-Weges‘ gelegene Baufläche schließt nahtlos an das Wohngebiet ‚Im Nest III‘ an. Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass eine Baugenehmigung für das geplante Wohngebäude nach § 34 BauGB nicht erteilt werden kann, da die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Daher sind zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Dies kann nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen.

Die geplante bauliche Ergänzung ist an diesem Standort gut begründet. In Anbetracht der südlich und östlich anschließenden Bestandsnutzungen handelt es sich um eine maßvolle und nachvollziehbare Arrondierung des Siedlungsbereichs. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Baufläche ist über den ‚Andreas-Müller-Weg‘ und die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet.

Das Vorhaben stellt insofern eine aus siedlungsstrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbare und sinnvolle bauliche Ergänzung dar und trägt nicht zuletzt dazu bei, dem anhaltenden Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in St. Georgen und den Ortsteilen gerecht zu werden.

Im Ortsteil Brigach stehen derzeit keine kommunalen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. In der Ortslage noch vereinzelt vorhandene unbebaute Grundstücke befinden sich ausnahmslos in privater Hand. Daher entzieht sich eine Nutzung vorhandener Baulücken und innerörtlicher Freiflächen dem Einflussbereich der Stadt. Anfragen von Interessenten und jungen Familien aus dem Ort können zurzeit weder durch Maßnahmen der Innenentwicklung noch durch ein Angebot von Neubaugrundstücken durch die Stadt befriedigt werden.

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen, städtebaulichen und sonstigen raumordnerischen Belangen ist die vorliegende Wohngebietsausweisung gut begründet. Anderweitige Alternativstandorte sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche, der Erschließung, der Topografie und sonstiger raumstruktureller Rahmenbedingungen - und nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit nicht in Betracht zu ziehen.

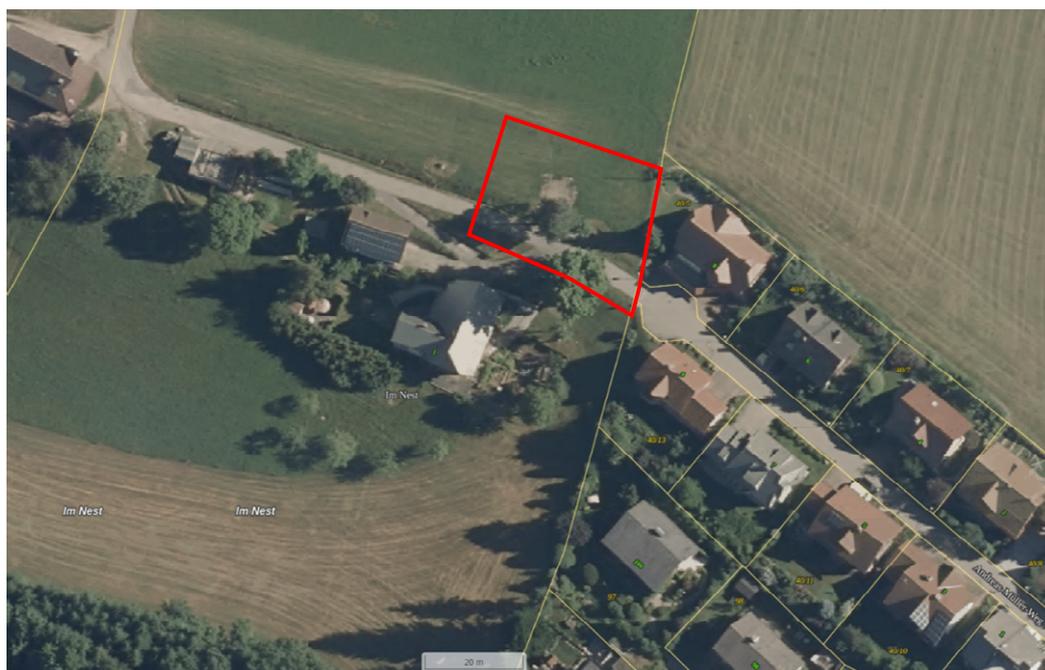
Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt St. Georgen. Bezüglich der im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen, wurde mit den Eigentümern die Übernahme der Kosten vereinbart. Die technische Erschließung des Grundstücks ist durch die Bauherrschaft selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Stadt durch das

Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Lage des Bebauungsplangebiets im Nordwesten des Ortsteils Brigach (Datenquelle: Geoportal BW: www.lgl-bw.de)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesengrundstücks Flst. Nr. 43 einschließlich des erschließenden Wegeabschnitts in Verlängerung des ‚Andreas-Müller-Weges‘.

Das rd. 940 m² große Bebauungsplangebiet grenzt im Süden und Osten an Bestandsnutzungen. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Grünlandflächen an.

Aus topografischer Sicht liegt das Gelände an einem Südwesthang. Die rd. 790 m² große eigentliche Baufläche liegt etwa 1,5 m erhöht zur Erschließungsstraße.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Entsprechend den Anwendungsvoraussetzungen nach § 13b BauGB, wird mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich nahtlos an den Bebauungszusammenhang anschließen.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt deutlich im Rahmen des Schwellenwertes nach § 13b Satz 1 BauGB (10.000 m²).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor und sind nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Ferner werden keine Anhaltspunkte gesehen, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des FNP im Wege der

Berichtigung vorgesehen. Von einer förmlichen FNP-Fortschreibung kann abgesehen werden.



Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen im Schwarzwald (Planausschnitt Ortsteil Brigach)

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Bereich als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Besondere raumbedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge oder sonstige schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert und stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Belange der Landwirtschaft

Vorliegend werden bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Umfang von rd. 0,08 ha (790 m²) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Restflächen weiter gewährleistet bleibt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Wirtschaftswege bzw. die Zugänglichkeit zu landwirtschaftlichen Flurstücken. Planexterne Kompensationsmaßnahmen, die weitere Landwirtschaftsflächen beanspruchen würden, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen.

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belangen wird der Ausweisung als Wohngebiet Vorrang gegeben (siehe auch Kap. 1).

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne



Angrenzender Bebauungsplan „Im Nest III“ mit Darstellung des Erweiterungs-Bebauungsplans „Im Nest III – Erweiterung West“ (blaue gestrichelte Linie).

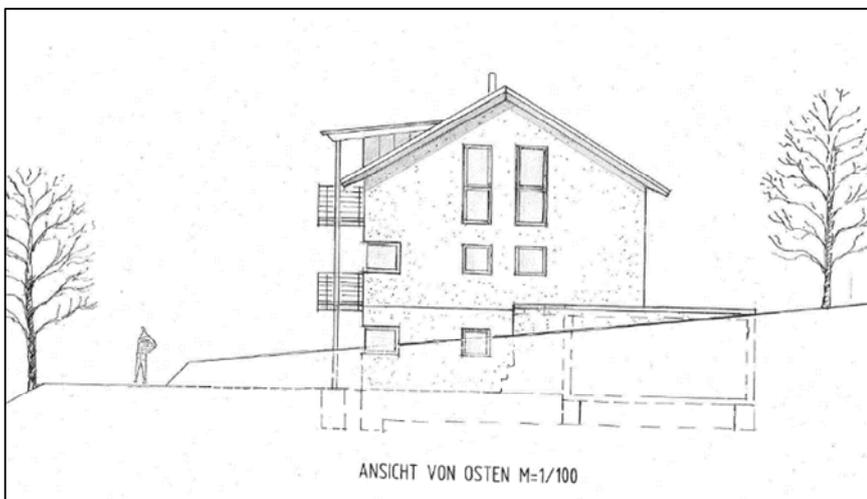
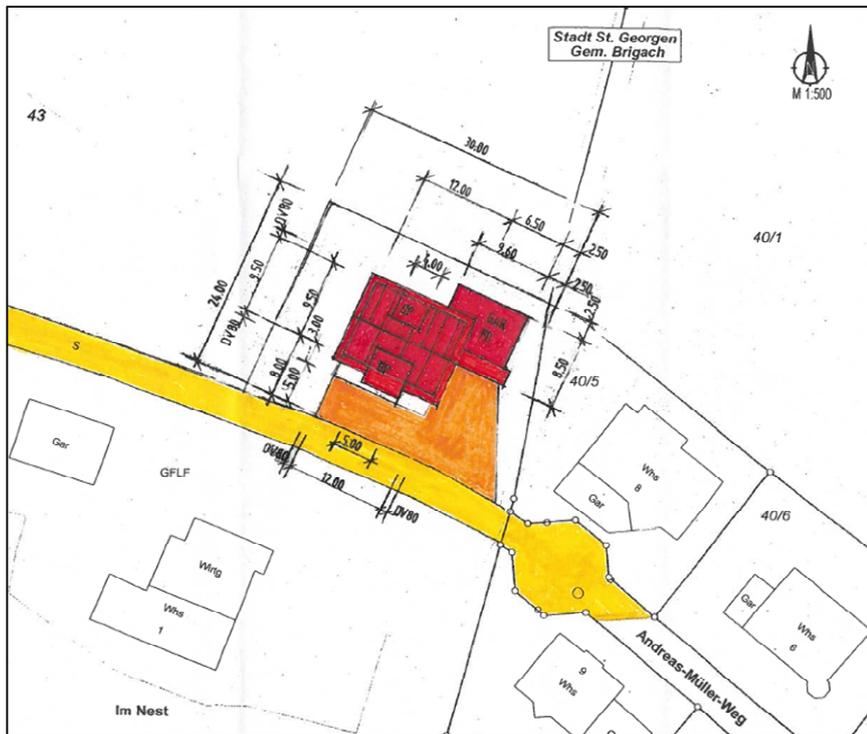
Das Planungsgrundstück grenzt nahtlos an den bestehenden Bebauungsplan „Im Nest III“, rechtskräftig seit 04.04.1994 an, der ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festsetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen (einschl. UG und DG), die Traufhöhe ist mit max. 3,70 m über Erdgeschoss festgesetzt. Für die Gebäude oberhalb des ‚Andreas-Müller-Weges‘ sind Satteldächer mit Neigungen von 35°-45° zulässig.

4 Bebauungs- und Erschließungskonzept

4.1 Bebauungskonzept:

Aus städtebaulicher Sicht soll sich der Erweiterungsbereich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise wie auch in Bezug auf die Gebäude- und Freiflächengestaltung in das bestehende Baugebiet einfügen. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften orientiert sich daher in den Grundzügen eng an den Vorgaben des rechtskräftigen Plans.

Um für das Baugrundstück eine bestmögliche Ausnutzung des Dachgeschosses einzuräumen, wird die Wandhöhe in Abweichung von den angrenzend geltenden Bestimmungen mit max. 5,00 m über EFH festgesetzt. Die dadurch gegenüber der Nachbarbebauung entstehende Mehrhöhe wird durch eine etwas reduzierte Dachneigung von 30° bis 35° ausgeglichen.



Bebauungsentwurf: Lageplan und Ansicht von Osten, Architekturbüro Haas (unverbindliche Darstellung)

4.2 Verkehrsanbindung

Die Vorhabensfläche ist aus östlicher Richtung über den ‚Andreas-Müller-Weg‘ und den dort anschließenden, bereits bestehenden Privatweg verkehrlich angebunden.

4.3 Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanalisation im ‚Andreas-Müller-Weg‘.

4.4 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird im Rahmen des Bauvorhabens durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich des ‚Andreas-Müller-Weges‘ in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

4.5 Flächenbilanz

Der Erweiterungsbebauungsplan gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	940 m ²	100 %
Verkehrsfläche (bereits bestehend)	150 m ²	16 %
Wohnbauflächen (Nettobauland)	790 m ²	84 %

5 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf die Anlage wird diesbezüglich verwiesen:

Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum BP "Im Nest III – Erweiterung West", vom 23.02.2022 (Büro Arcus, Bräunlingen)

Zusammenfassend ist festzustellen:

Der Bebauungsplan „Im Nest III – Erweiterung West“ stellt mit 940 m² (davon 150 m² Straße Bestand) eine vergleichsweise kleine Eingriffsfläche dar. Der B-Plan fügt sich weitgehend an die bestehende Straßenrandbebauung an.

Aktuell wird das Flurstück als Grünland genutzt, zur Straße besteht eine artenarme Böschung.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Habitatausstattung sind die zu betrachtenden Schutzgüter nur gering betroffen. Der Eingriff ist durch Minimierungsmaßnahmen weiter zu verringern.

Streng und besonders geschützte Arten können das Vorhabensgebiet nur in sehr geringem Umfang als Nahrungshabitat nutzen. Sie sind nicht erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6 Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO soll vorliegend ein privates Bauvorhaben ermöglicht werden, um der vorliegenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken im Ortsteil Brigach zu entsprechen (siehe auch Kap.1).

Um das Baugebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen wie folgt differenziert:

Entsprechend § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im Plangebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die Baufläche soll vorrangig für den Bau eines Wohngebäudes vorbehalten bleiben. Da das Wohnumfeld zudem einen besonderen Schutz gegenüber Störungen, Verkehrs- und Lärmimmissionen genießt und eine Standorteignung der vorgenannten Nutzungen aufgrund der fehlenden Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, werden die genannten Nutzungsarten gänzlich ausgeschlossen.

Mit der Zulässigkeit der genannten wohnaffinen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO gewahrt. Den rechtlichen Anforderungen entsprechend, verbleiben in substantiellem Umfang dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die eine eigene Versorgungsinfrastruktur bilden können und der Befriedigung der Grundbedürfnisse der Gebietsbevölkerung dienen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen - in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen wird eine dem Umfeld angemessene Gebäudedimensionierung unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ 1.2 festgesetzt. Dies entspricht dem angrenzend geltenden Zulässigkeitsmaßstab und bietet ausreichend Spielraum für die im Plangebiet geplanten, auf die GRZ anzurechnenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Mit der Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen berücksichtigt der Bebauungsplan (analog zum angrenzend bestehenden Baugebiet) die Hangsituation des Wohngebietes und die Möglichkeit eines Hervortretens des Hanggeschosses (UG) als Vollgeschoss. Zudem soll ein Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu 3,50 m über der Straße erstellt werden. Somit kann das Untergeschoss geringfügig über dem Straßenniveau angelegt und der Hochwasserschutz für das UG gewährleistet werden.

Mit einer zulässigen Wandhöhe (WH) von 5,00 m über EFH soll ein zeitgemäßer Vollausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Um eine integrierte Anordnung und Gestaltung von Solar- und Photovoltaikmodulen zu unterstützen, sind diese Anlagen auf geneigten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Nebengebäuden mit Flachdach maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert.

Die Gebäudestellung bzw. Firstrichtung ist wie im bestehenden Baugebiet wahlweise hangparallel oder giebelständig auszurichten.

Damit fügt sich das Baugebiet in die Eigenart und Umgebung der älteren Ortsbebauung und der jüngeren Wohngebäude der Nachbarschaft ein.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Standortes sicherzustellen und unverträgliche Entwicklungen wie den Bau größerer Mehrfamilienhäuser an diesem Standort auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten und die Eigentumsrechte nicht übermäßig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Zu Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m auch mit Dachüberständen einzuhalten, um die Sichtverhältnisse und die Funktion des Straßenraumes zu gewährleisten.

6.6 Private Verkehrsflächen

Der bestehende private Erschließungsweg wird im Bebauungsplan gesichert.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der mit der Bebauung und Erschließung des Baugebietes verbundenen Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine dorf- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Die Grundstücke sind im Randbereich zur freien Landschaft mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche ist mind. abschnittsweise zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Oberflächenbelag neuer privater Erschließungsflächen und offener privater Kfz-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. herzustellen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden flächendeckend mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen.

Dacheindeckungen aus Metall

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgaupen sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens und des Grundwassers durch Metallionen zu besorgen ist.

6.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der technischen Versorgung des Baugebietes wird im Zufahrtsbereich eine Fläche zur Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Die ausgewiesene Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Wasser, Abwasser, Strom, Breitband und ggfs. weiterer Versorgungsleitungen) zu belasten.

Ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es der grundbuchlichen Eintragung der Leitungsrechte.

7 Erläuterung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Der Erweiterungsbereich soll sich in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen in das bestehende Neubaugebiet einfügen. Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich daher soweit möglich und sinnvoll an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigung 30° - 35° zulässig. Wenn Gebäude als Winkelhäuser ausgeführt werden, ist die Wiederkehr untergeordnet zu errichten, d.h. die Firsthöhe ist gegenüber dem Hauptdach um mind. 0,60 m tiefer anzuordnen.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in der Dachform und -neigung des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach zulässig.

Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

Um eine angemessene gestalterische Einbindung und Proportionierung möglicher Dachaufbauten zu unterstützen, werden Mindestanforderungen vorgegeben:

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Pro Dachseite ist nur eine Form von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

Bei Dachaufbauten sind auch vom Hauptdach abweichende Dachformen und -neigungen sowie Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Die Anlagen sind daher auf geneigten Dachflächen bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt.

Auf begrüntem Flachdächern sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

Fassadengestaltung

Um gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und ein Mindestmaß gestalterischer Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstützen, sind für die Außenfassaden gedeckte, abgetönte Farben zulässig. Blanke und reflektierende Metallflächen sowie grellfarbige Oberflächen sind nicht zulässig.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sind die nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen als möglichst naturnahe Grünflächen anzulegen oder mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Auf die Pflanzlisten (Kapitel C) wird verwiesen.

Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig (Verbot von Schottergärten).

7.3 Einfriedungen

Um übermäßige und abweisende Grundstückseinfriedungen auszuschließen sind Hecken, Bepflanzungen sowie Holz- oder Metallzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der Verkehrsflächen auf max. 0,80 m begrenzt und richtet sich an den sonstigen Grundstücksgrenzen nach dem Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz BW).

Für Heckeneinfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

7.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

7.5 Werbeanlagen

Um in Bezug auf die Gestaltung des Wohngebietes unangemessene Werbeanlagen möglichst auszuschließen, sind diese generell nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter Art und bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen, ist Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist

über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Empfohlen wird eine Retentionszisterne mit zwangsentleertem Volumen mit Schwimmerdrossel. Alternativ kommen Retentionsmulden oder Teiche in Betracht.

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionsanlage erfolgt mit einer Jährlichkeit von $T_n = 5a$ mit einer Drosselabflussspende je Grundstücksfläche AE von 25 l/s*ha .

Die Regenwasser-Rückhaltung kann mit einer Regenwasser-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Eine Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

7.7 Stellplatzverpflichtung

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum einzudämmen.

Daher sind im Baugebiet mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei der einer Garage oder einem Carport vorgelagerte Bereich nicht als Stellplatz anrechenbar ist.

8 Bebauungsplanverfahren

8.1 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		16.03.2022
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates		16.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB),		22.03.2022
Auslegungsbekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		22.03.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von	30.03.2022
	bis	06.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von	30.03.2022
	bis	06.05.2022
Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		...
öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	