

GEMEINDE NIEFERN-ÖSCHELBRONN

Bebauungsplan „Sofienstraße“ und örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 04.05.2023

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	27.09.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	07.10.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	28.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	10.03.2023
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	20.03.2023 21.04.2023
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzungen

über den Bebauungsplan "Sofienstraße" und die örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Niefern-Öschelbronn hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Sofienstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 04.05.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 04.05.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 04.05.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.05.2023

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.05.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 04.05.2023

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro Planbar Güthler Ludwigsburg	in der Fassung vom 13.02.2023
---	-------------------------------

§ 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 Satzungen über den Bebauungsplan „Sofienstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Niefern-Öschelbronn, den

.....
Birgit Förster
Bürgermeisterin

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH / FH / GH) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

Die **Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe TH gilt nur für geneigte Dächer. Die TH ist auf mindestens zwei Drittel der Dachlänge einzuhalten.

Die **Firsthöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer).

Mit **Gauben und Zwerchgiebeln** auf geneigten Dächern und mit technischen Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die tatsächlich ausgeführte Traufhöhe bis 2,50 m überschritten werden.

Bei **Gebäuden mit geneigten Dächern** darf die Traufhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,50 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut / Oberkante Flachdach-Attika. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH gilt nur für Flachdächer.

Bei **Gebäuden mit Flachdach** darf die Gebäudehöhe bis 3,00 m überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt werden. Nur für Erschließungskerne (Treppenhäuser / Lift) bis 4,00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise a** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhaushälften sind bis 12,00 m Länge und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 9,00 m zulässig.

Die zulässige Hausform je Teilbereich ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

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. 5,00 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,00 m. Mit den anderen Seiten von Garagen / Carports ist zu öffentlichen Flächen ebenfalls ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege, Einfriedungen, Anlagen zur Versickerung und Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm und einer Wandhöhe von max. 3,00 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

5 **Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)**

Allgemeines Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Flächen mit Pflanzgeboten

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind befestigte Fußwege zulässig.

Unzulässig sind innerhalb dieser Fläche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen.

Dachbegrünung

Flach- und flachgeneigte Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Dachterrassen, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 12 cm mächtigen 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.

6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Teil C - 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

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dächer mit einer Dachneigungen bis einschließlich 5° sind als Flachdächer anzusehen. Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig, sie dürfen jedoch maximal 50% der Dachfläche einnehmen. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig als für das Hauptgebäude.

Bei **Doppelhaushälften** ist dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu sichern. Des Weiteren dürfen die Höhenversprünge zwischen zwei aneinander gebauten Gebäudehälften maximal 1,00 m betragen.

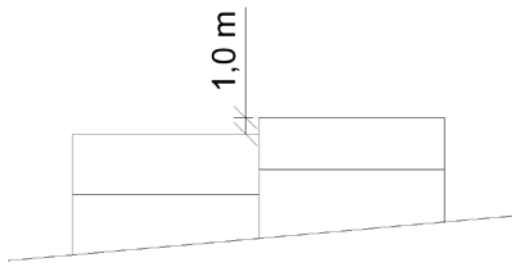


Abb.: Beispielskizze Bebauung zweite Reihe mit Höhenversprung von maximal 1,00 m

2 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule) sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: technische Dachaufbauten auf Flachdächern).

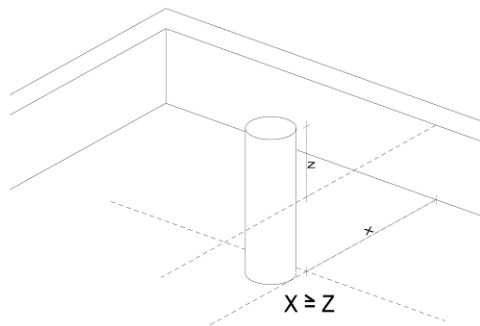


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der technischen Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (raumbildend)

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1,50 m, gemessen parallel zur Dachschräge, einzuhalten.

4 **Dachmaterialien und Fassadengestaltung**

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

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.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

5 **Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

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

6 **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

7 **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.

8 **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Das Anbringen von **Warenautomaten** in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

9 **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.

10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

12 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

13 Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser

Pro Grundstück dürfen maximal über einen gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100m² der gesamten in den Mischwasserkanal angeschlossenen Fläche in den Mischwasserkanaleingleitet werden.

Dieses Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne). Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Kanableitungen und muss mindestens 5 m³ betragen. Dieses Retentionsvolumen muss nach dem Regenereignis zwangsentleert werden.

Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien incl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des einzureichenden Baugesuchs im Rahmen der Baugenehmigung.

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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 **Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

4 **Boden-/ Wasserschutz**

Metalldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

5 **Artenverwendungsliste**

Bei Pflanzungen und der Gestaltung der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Grünfläche sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.

6 **Belange des Klimawandels**

Auf die Erfordernisse des Klimaschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Im Zuge der Bauplanung sind Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies kann u.a. durch den Einsatz von Anlagen zur effizienten Nutzung regenerativer Energien erfolgen, insbesondere aber auch durch die Konzeption kompakter Baukörper mit energieeffizienter Gebäudeorientierung. Auch im Zuge der Planung von Außenanlagen ist auf klimaschonende Konzeptionen zu achten.

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die bisherige Beurteilung von Baugesuchen im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine Entwicklung gesichert werden, bei der die Grundstücke mit der Option einer maßvollen Nachverdichtung weiterhin zum Wohnen genutzt werden können. Einhergehend mit einer maßvollen Nachverdichtung, soll ein zusammenhängender Grünbereich im Blockinneren gesichert werden.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Niefern-Öschelbronn ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter Flächen. Zur Sicherung der Planungsziele und der städtebaulichen Ordnung ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Sofienstraße“ erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.
- Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 3.172 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Sofienstraße zwischen den Anwesen 19 und 29 und umfasst die Flurstücke 6122/2, 6122/3, 6122/8, 6122/9, 6122/10 und 6122/11. Maßgeblich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Niefern und ist umgeben von bestehender Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Im Bereich des Grundstücks entlang der Sofienstraße, liegen die bestehenden Häuser in einer Flucht. Im dahinterliegenden Gartenbereich befinden sich Gartenhäuser und Schuppen.

Das Gelände steigt im Bereich der Bebauung in südöstlicher Richtung an. Bei Flurstück 6122/2 liegt die Bezugshöhe bei 253,8 m über NN während sie bei Flurstück Nummer 6122/11 bereits bei 261,6 m über NN liegt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe, somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

5 Plankonzept

Das vorgesehene Konzept nimmt die bestehende Struktur entlang der Sofienstraße auf. Im Bereich der angrenzenden Ökonomiegebäude (Scheunen) soll eine maßvolle Bebauung (Wohnen) in zweiter Reihe ermöglicht werden.

6 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet (Büro Planbar Güthler 13.02.2023, Ludwigsburg). Diese kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 055 „Sofienstraße“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn können Eingriffe in Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Gehölze und in weitere für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und -arten attraktive Habitatstrukturen und Lebensräume erfolgen. Diese Eingriffe können mit Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurden potenziell nutzbare Habitatstrukturen für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse sowie für Reptilien festgestellt. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten können im Geltungsbereich aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.

Diejenigen Tiergruppen und -arten, für die nach den Erkenntnissen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §44 Abs.1 Nr.1 bis 3 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen einer vertieften (speziellen artenschutzrechtlichen) Prüfung unterzogen werden. Dabei wird untersucht, inwiefern es durch die Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung der konkreten eingriffsspezifischen Bedingungen und Ausprägungen zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben kommen kann. Um die Betroffenheit der relevanten Tiergruppen im Detail prüfen zu können, sind explizite Erfassungen während der Aktivitätsphasen bzw. Brutzeit der Tiergruppen und -arten nötig.

Bei einem etwaigen Gebäudeabbruch auf dem Flurstück Nr. 6122/8 ist die Tiergruppe der gebäude- und nischenbrütenden Vögel zu beachten, auf den Flurstücken Nr. 6122/2, 6122/10 und 6122/11 die Tiergruppen der gebäude- und nischenbrütenden Vögel sowie der gebäudebewohnenden Fledermäuse. Bei Eingriffen auf den Flurstücken Nr. 6122/2, 6122/8, 6122/10 und 6122/11 ist die Tiergruppe Reptilien zu beachten.

Sofern eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung im Zuge von (Bau-) Maßnahmen für die im Untersuchungsgebiet tatsächlich vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt wird, werden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. die Einhaltung von Schonzeiten, die Vergrämung/ Umsiedlung von Reptilien aus dem Bau- feld, die Nachpflanzung von Gehölzen oder die Schaffung von Ersatzquartieren bzw. -habitaten notwendig. Sofern die Umsetzung solcher Maßnahmen nicht ausreicht um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote für betroffene Tiergruppen und -arten zu verhindern, ist für die jeweilige Tiergruppe und/oder Tierart ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG zu stellen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im Bestand, ohne konkrete Planung neuer Bauvorhaben. Sofern eine Bauabsicht vorhanden ist, ist im Einzelfall eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu gegebener Zeit durchzuführen.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Dem Klimaschutz wird in dem weitgehend bebauten Gebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen die vorhandenen Gebäudekubaturen baurechtlich sichern. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zu Empfehlungen für Maßnahmen der Rückhaltung (z.B. in Zisternen) und Wiederverwendung (z.B. Brauchwasser zur Gartenbewässerung) des Niederschlagswassers, die Sicherung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Pflanzgebote die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima so gering wie möglich gehalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich gehalten, sowie ein angemessener Grünanteil im Plangebiet gewährleistet, um den geplanten Eingriff bestmöglich auszugleichen.

8 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Sofienstraße erschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasserversorgung, Strom, Medien wird vollständig über den vorhandenen Anschluss an die Versorgungsleitungen in der Sofienstraße bewerkstelligt.

9.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über einen Anschluss an den Ortskanal in der Sofienstraße vorgesehen.

9.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Bereitstellung an der Sofienstraße.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden und insbesondere an hinsichtlich der Verkehrsführung günstigeren Stellen im Ort zugelassen werden sollen. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig, da sie nicht pauschal

ausgeschlossen werden sollen und sich der Suchverkehr negativ auf die allgemeine Infrastruktur der Wohnstraßen auswirkt, so dass im Einzelfall entschieden werden soll.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH / FH / GH) festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) sowie deren Zufahrten zulässig (sogenannte GRZ II).

Weil eine sinnvolle Nachverdichtung mit Doppelhausbebauung in Teilbereich 1 als auch mit Einzel- und Doppelhausbebauung in Teilbereich 2 ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO auf 0,6 angehoben. Die festgesetzte Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (sogenannte GRZ II). Abweichend hiervon darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden um notwendige Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze) unterzubringen. Wichtiges Ziel für die Gemeinde Niefern-Öschelbronn ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter innerörtlich liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten sowie dem Ziel der Innenentwicklung Sorge getragen. Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden).

Die jeweilige Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN festgesetzt. 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.

Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Traufhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln und Gebäuderücksprüngen bis zu ein Drittel der Dachlänge zugelassen.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Flachdach ist im Sinne des Bebauungsplans ein Dach bis 5° Dachneigung) ist das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskern, Oberlichter, etc.) zulässig. Die Überschreitung wird aber auf maximal 1,00 m begrenzt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die ausreichend bestimmte Festsetzung von Grundfläche und Gebäudehöhen ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung sicherstellen.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen haben keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität werden deshalb über die derzeitigen Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf der nebeneinander liegenden Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil im Plangebiet so lange Gebäude nicht der städtebaulichen Struktur entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise a festgesetzt. Für kleinteiligere Gebäudestrukturen sind in der abweichenden Bauweise a Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei Doppelhaushälften bis 12 m Länge und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 9,00 m zulässig sind.

Damit die bestehenden Gebäude erhalten werden und neue Gebäude sich in die Gegend einfügen, sind in Teilbereich 1 nur Doppelhäuser zulässig. In Teilbereich 2 sind zur flexibleren Ausgestaltung und weil sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sowohl Doppelhäuser als auch Einzelhäuser zulässig.

10.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidung 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 sofern dem keine andere Festsetzung entgegensteht (z.B. Flächen mit Pflanzgeboten etc.). Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m, mit Carports von 2,00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres KFZ abstellen zu können. Damit keine Längswände von Garagen / Carports direkt an den öffentlichen Flächen angrenzen und damit die Qualität des öffentlichen Raums mindern, ist mit den Nicht-Zufahrtsseiten ebenfalls ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, sofern dem keine andere Festsetzung entgegensteht (z.B. Flächen mit Pflanzgeboten, etc.)

KFZ-Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, sofern dem keine andere Festsetzung entgegensteht (z.B. Flächen mit Pflanzgeboten, etc.), um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

10.5 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Hinter den Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen steht der Anspruch, Grünstrukturen dauerhaft zu entwickeln und einen die Gebietsqualität steigernden Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen zu schaffen. Insgesamt wird so ein wesentlicher Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und somit zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit erzielt.

10.6 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften.

In Teilbereich 2 dürfen auf jeweils maximal der Hälfte der Dachflächen bei Flachdächern Dachterrassen errichtet werden, um die Ausgestaltung zukünftiger Bauvorhaben nicht einzuschränken und die Wohnqualität aufzuwerten.

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, mit einem Höhenversprung von maximal 1,0 m und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

11.2 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule) sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen sowie bei Flachdächern wenn sie mindestens im selben Maß Abstand zur Außenwand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: technische Dachaufbauten auf Flachdächern).

11.3 Dachaufbauten (raumbildend)

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und auf das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Giebel untereinander soll eine verträgliche Wirkung auf den öffentlichen Raum und ein harmonisches Siedlungsbild sicherstellen.

11.4 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind bei Sattel- und Walmdächern ausschließlich Ziegel-Dacheindeckungen und Eindeckungen mit Bondachsteinen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

11.5 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.

11.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

11.7 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.

11.8 Werbeanlagen und Warenautomaten

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 sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

11.9 Einfriedungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen in ihrer Höhe und Lage zu öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Dabei dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m, inklusive eines Mauersockels von max. 0,50 m über Oberkante, der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3,00 m ab der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzt.

11.10 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

11.11 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Doppelhaushälften sind hierbei als einzelnes Gebäude zu betrachten, sodass bei einem Doppelhaus zwei Außenantennen möglich sind

11.12 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

11.13 Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser

Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 55%, werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt. Die neu entstehenden Abflüsse, werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen, was zu einem Mehrabfluss im Vergleich zur derzeitigen Bebauung führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, dürfen pro Grundstück über einen gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100m² der gesamten an den Mischwasserkanal angeschlossenen Fläche in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Da Regenwasser ist in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen V1 und einem Speichervolumen V2 zu sammeln (z.B. Mall-Regenspeicher Reto, Finger Retentionszisterne).

Das Rückhaltevolumen V1 dient der temporären Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Kanableitungen und muss mindestens 5 m³ betragen. Dieses Retentionsvolumen muss nach dem Regenereignis zwangsentleert werden.

Das Speichervolumen V2 steht dem Grundstückseigentümer für die Brauchwassernutzung zur Verfügung (z.B. WC-Spülung, Bewässerung).

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien incl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist Bestandteil des einzureichenden Baugesuchs im Rahmen der Baugenehmigung. Weiterhin ist durch den Architekten des Bauherrn zu bestätigen oder zu benennen

- dass die Zisterne den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht,
- die Größe der daran angeschlossenen Gesamtfläche
- die Höhe des tatsächlichen Drosselablaufs in Liter/sec.
- die Größe des Rückhaltevolumens V1 in Kubikmeter und
- die Größe des Speichervolumens V2 in Kubikmeter
- unter Beilage des tatsächlich eingebauten Typenblattes des gewählten Herstellers.