

NIEFERN - ÖSCHELBRONN

Bebauungsplan „Am Schießrain“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.03.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	26.09.2017
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	27.12.2017
		bis	02.02.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	21.12.2017
		bis	29.01.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	20.02.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	08.03.2018

Satzung

über den Bebauungsplan "Am Schießrain" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Niefern-Öschelbronn hat am 20.02.2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Am Schießrain“ 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 07.03.2018 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom	07.03.2018
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	07.03.2018
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	07.03.2018

Anlagen

D Hinweise	in der Fassung vom	07.03.2018
E Begründung	in der Fassung vom	07.03.2018

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Schießrain“ 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.

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
- 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)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die WH ist bei geneigten Dächern auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten.

Bei Flachdächern ist die maximale Wandhöhe WH das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

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

Für Doppelhäuser gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe als verbindliche Festsetzung (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe bei beiden Doppelhaushälften gesichert ist.

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

Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

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

Die erforderliche Anzahl von **Kfz-Abstellplätzen** ist innerhalb der überbaubaren Flächen oder in der im zeichnerischen Teil mit GA/Ca festgesetzten Fläche unterzubringen.

Die Errichtung von **Garagen / Carports** ist nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind mit einer Wandhöhe von max. 3.00 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer 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 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 **Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)**

Von den Grundstückseigentümern ist eine Rückhaltung durch eine 2-Kammer-Zisterne mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar befestigter Fläche vorzusehen. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung für einen 5-jährigen Regen nach KOSTRA zu bemessen und nachzuweisen.

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

7.1 **Private Grünflächen**

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.

Pflanzempfehlungen

Sträucher

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Schlehe

Wolliger Schneeball

Liguster

Hartriegel

Felsenbirne

Schwarzer Holunder

Bäume

Eberesche

Felsahorn

verschiedenen Obstbaumarten

7.2 **Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

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 und Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° - 38° und Flachdächer zulässig. Doppelhaushälften müssen dieselbe Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen.

Für Nebengebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen bis 10° und Flachdächer zulässig. Metalldachdeckungen sind nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

2 Dachaufbauten

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 in der Dachschräge, einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

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

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Das bedeutet, dass auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagenwäsche etc. verboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3,00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,50 m, inklusive eines Mauersockels von max. 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig.

4 **Wasserschutz**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Unteres Enztal“, Schutzzone IIIA. Für den gesamten Geltungsbereich gilt deshalb die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 20.11.1984 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen:

- Pumpwerk Friedrichsberg und Pumpwerk Am Lindenbusch der Stadtwerke Pforzheim
- Brunnen I und UU des Zweckverbandes Eutingen
- Brunnen 4n, 5n, und 7n sowie Brunnen IV der Gemeinde Niefern-Öschelbronn

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Niefern - Öschelbronn besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde, als Beitrag zur Innenentwicklung, die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Am Schießrain“ im Ortsteil Niefern. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Flurstücke 9221/1, 9246, 9247, 9248, 9250 und teilweise die Flurstücke 9237, 9296 und 9317/1 (insgesamt ca. 3.500 m²). Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich einer verbindlichen Bauleitplanung. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets "Unteres Enztal" der Stadt Pforzheim/Gemeinde Niefern-Öschelbronn. Die umgebende Bebauung wird von 2 bis 2½-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt.

Das Plangebiet grenzt im Norden mit der Straße „Am Schießrain“ an den Bebauungsplan „Lutzenrain I“ (Mischgebiet), im Osten an den Bebauungsplan „Am Feldrand“ (Allgemeines Wohngebiet), im Westen an den Bebauungsplan „Lutzenrain II“ (Mischgebiet) und im Süden an Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland). Südwestlich des Gebietes befindet sich in ca. 480m Entfernung die Bundesautobahn A8.

Gemäß Darstellung im FNP ist westlich des Plangebietes eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Reisersweg I“ ist eingeleitet.

3 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 landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist keine FNP-Paralleländerung erforderlich. In der Bekanntmachung der Satzung wird darauf hingewiesen, dass der FNP an die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst wird.

4 Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der bisherigen städtebaulichen Planung definiert. Da Außenbereichsflächen enthalten sind, wird die Aufstellung des Verfahrens für den Gesamtbereich auf Grundlage des neu eingeführten § 13b BauGB (Verfahren im Anschluss an bebaute Ortsteile) erforderlich.

Im Verfahren gem. § 13b BauGB können Außenbereichsflächen die an bebaute Ortsteile angrenzen für Wohnnutzungen entwickelt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Das Verfahren richtet sich nach § 13a BauGB. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung 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 10.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme für Wohnnutzungen angrenzend an die bestehende Bebauung.
- Die überbaubaren 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 FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

5 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung (September, 2017) erarbeitet worden (Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg).

Die Bearbeiter kommen zu folgendem Ergebnis:

„Eine erhebliche Beeinträchtigung und/oder ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzarten sowie von FFH Anhang IV-Arten der Tiergruppen Amphibien, Säugetiere, Fische, Käfer, Weichtiere und Libellen können im Geltungsbereich aufgrund ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche oder der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg ausgeschlossen werden.

Durch die Lage des Untersuchungsgebiets am Siedlungsrand und aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehr und Passanten mit Hunden sind die im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten ein relativ hohes Maß an Störungen gewöhnt. Es ist somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch baubedingte Störungen zu rechnen.

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 43 – Am Schießrain“ in der Gemeinde Niefern-Öschelbronn zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Freibrüter, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen. Sollte eine Entfernung der Gehölze in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind diese direkt vor Beginn der entsprechenden Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen.

Wird die dargestellte Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Tiergruppe Vögel umgesetzt, so ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 43 – Am Schießrain“ in der Gemeinde Niefern-Öschelbronn nicht geeignet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen und somit in artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Am Schießrain“ erschlossen.

7 Ver- und Entsorgung/Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme. Trennsysteme auf Privatgrund mit Rückhaltung von nutzbarem Regenwasser in 2-Kammer-Zisternen dienen der Entlastung des Mischsystems der Gemeinde.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 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 Wochenenden) 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 zentralen 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.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die maximale Anzahl an Vollgeschossen sowie durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie 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.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die max. Wandhöhe nur auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten ist.

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

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind, der überwiegenden Nachfrage und der umgebenden Baustruktur entsprechend, nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhaus ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Doppelhaushälfte auf der Grenze errichtet wird, wenn der Grenzanbau der zweiten Hälfte nicht gesichert ist. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

8.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche zu nahe an den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, errichtet werden, sind im Bebauungsplan gesonderte Flächen für Garagen und Carports festgesetzt.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Nebengebäude sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Anzahl und Größe begrenzt.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)

Von den Grundstückseigentümern ist eine Rückhaltung durch eine 2-Kammer-Zisterne mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar befestigter Fläche vorzusehen. Das Volumen ist

vom Lieferanten der Rückhaltung für einen 5-jährigen Regen nach KOSTRA zu bemessen und nachzuweisen.

8.7 Private Grünflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Mit Blick auf die umgebende Bebauung werden für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25 bis 38° und Flachdächer zugelassen. Zur Rechtssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind bei Doppelhäusern dieselbe Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung zu sichern. Nebengebäude sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Dachform und Neigung begrenzt.

9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und werden daher in Größe, Lage und Anzahl begrenzt.

9.3 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.

9.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze 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.

9.5 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. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

9.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,50 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.

9.7 Niederspannungsfreileitungen

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

10 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

11 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.