

NIEFERN - ÖSCHELBRONN

Bebauungsplan „129 Feuerwehrhaus Öschelbronn“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.08.2021

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 20.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am 30.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 10.05.2021 bis 07.06.2021
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom 07.05.2021 bis 14.06.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am 27.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am

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

Niefern-Öschelbronn, XX.XX.XXXX

.....

Birgit Förster
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am
--	---------------------	----

Satzung

über den Bebauungsplan "129 Feuerwehrhaus Öschelbronn" mit 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 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „129 Feuerwehrhaus Öschelbronn“ 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 16.08.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom	16.08.2021
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	19.08.2021
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	19.08.2021

Anlagen

D Hinweise	in der Fassung vom	19.08.2021
E Begründung	in der Fassung vom	19.08.2021

Weitere gesonderte Anlagen

Geo- und umwelttechnisches Gutachten, augeon, Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik	in der Fassung von	02/2021
Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg	in der Fassung von	07/2021
Natura 2000-Vorprüfung, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg	in der Fassung von	07/2021
Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg	in der Fassung von	07/2021

§ 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 „129 Feuerwehrhaus Öschelbronn“ 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)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr.5 BauGB) mit der Zweckbestimmung:

„Feuerwehr/ öffentliche Dienste“

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Feuerwehr jeweils mit den dazugehörigen Alarm- Ruhe- und Sozialbereichen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Werkstätten und Lagerräume,
- Fahrzeughallen/ Kaltlager,
- Waschhalle zur Reinigung der Einsatzfahrzeuge,
- Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren und
- dazugehörige Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bei Gebäuden mit Flachdach dem oberen Abschluss der Wand (Flachdach-Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.

Mit technischen **Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, PV-Anlagen etc.) darf die maximale Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden.

Zur Errichtung eines **Feuerwehrturms** darf die maximale Gebäudehöhe auf einer Fläche von 25m² bis zu einer max. Gebäudehöhe von 20m überschritten werden.

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

Es wird die **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO sind zulässig.

4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14(2) BauNVO) können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 FNL: Streuobst

Die in der Planzeichnung als FNL gekennzeichneten Fläche ist als Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Auf der Fläche sind 8 regionaltypische hochstämmige Obstbäume (Pflanzliste 3, siehe Hinweise Ziffer 8 Artenverwendungsliste) auf Sämlingsunterlage mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu pflanzen.

Die Wiese ist 2-schürig zu bewirtschaften (erster Schnitt ab Mitte Mai, Abstand zwischen den Mahdterminen 6-8 Wochen), das Mähgut ist abzuräumen. Sofern Ansaaten zur Wiederherstellung standortgerechter, naturnaher Wiesen erforderlich sind, sind autochthone, standortgerechte Saatgutmischungen mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu verwenden.

5.2 Grundstücksentwässerung

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, wenn das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert wird bzw. in ein natürliches Fließgewässer abgeleitet wird. Die genannten Materialien dürfen nur im geringen Umfang (z. B. Regenrinnen, Fallrohre, Verwahrungen) verwendet werden.

Verkehrsflächen und Bereiche für zulässige Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Klimaanlage) sind über das Schmutzwassersystem zu entwässern.

5.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Pkw-Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart (z.B. Rasenfugensteine, Drainpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

5.4 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind mit einer Mindestsubstratschicht von mind. 5 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind verglaste Dachflächen und Oberlichter oder technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsschächte. Die Dachbegrünung ist auf mindestens 55 % der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ 0,4) umzusetzen.

5.5 Insektenschonende Beleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. „warmweiße“ LED-Lampen) zulässig. Der Lichtkegel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu beschränken, sowie die Beleuchtung auf das für die Arbeits-, Verkehrs- oder Anlagensicherheit notwendige Maß zu reduzieren. Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren.

5.6 Verglasung

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

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

6.1 Pflanzgebot 1: Standorte für Einzelbäume

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise Ziffer 8 Artenverwendungsliste) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In begründeten Einzelfällen kann der Standort der Bäume um maximal 5,0 m verschoben werden. Es sind 3 x verpflanzte Bäume mit Drahtbalierung (mDB) und einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

6.2 Pflanzgebot 2: Feldhecke

Die als Pflanzgebot 2 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 (siehe Hinweise Ziffer 8 Artenverwendungsliste) fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Zur Pflege ist die Hecke im Abstand von 5-15 Jahren abschnittsweise (1/3 bis max. die Hälfte der Pflanzung) Auf-den-Stock-zu-setzen und der anschließende Abschnitt nach 3- 5 Jahren zu pflegen, wenn der vorherige Abschnitt deutlich nachgewachsen ist.

6.3 Pflanzgebot 3: Begrünung nicht überbauter Flächen der Fläche für Gemeinbedarf

Der nicht überbaubare Flächenanteil der Fläche für Gemeinbedarf ist zu 50 % mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung für eine arten- und blütenreiche Wiese mit Kräuteranteil von mind. 50 % anzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die als Feldhecke anzulegende Fläche (Pflanzgebot 2) kann auf diese Fläche angerechnet werden.

Die übrigen unbebauten und unbefestigten Flächen der Fläche für Gemeinbedarf sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind nicht zulässig.

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

Für Gebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Als Dachaufbauten sind Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien zulässig.

2 Oberflächen von Wegen

Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

3 Freiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 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.

5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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**

Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen an Gebäuden dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Bei Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nicht erfüllt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen (z.B. Zäune) sollen für Kleintiere zumindest teilweise eine Durchlässigkeit zum Boden mit einem Abstand von ca. 10 bis 15 cm aufweisen.

Glasflächen

Bei neuen Glasflächen ist darauf zu achten, dass vogelfreundliches Glas zum Einsatz kommt. Dazu wird auf die Broschüre der Schweizer Vogelwarte hingewiesen und um Beachtung durch den Bauträger gebeten.

(https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Schutz während der Bauphase

Die Brombeerhecke entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (mindestens gemäß DIN 18920) zu schützen.

Baufeldbegrenzung

Um eine erhebliche Beeinträchtigung des LRT Magere Flachland-Mähwiese im an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich während der Bauphase zu vermeiden, muss der LTR während der Umsetzung des Vorhabens durch eine Baufeldbegrenzung geschützt werden (z.B. durch Bauzäune). Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Fläche oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden.

4 **Grundwasser**

Bei der vorgesehenen späteren baulichen Nutzung des Geländes (vgl. Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen - Punkt 1: Waschhalle, Werkstätte, Lagerräume) sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.11.2002 für die Zone IIIA und die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.

5 **Bodenschutz/Erdaushub**

Mit den vier niedergebrachten Rammkernsondierungen wurden bis zur jeweiligen Endtiefe (zwischen 6,0 m und 6,8 m) vorwiegend bindige Deckschichten (kiesig bis sandige Tone und Schluffe) erschlossen. Die Sickerfähigkeit des Geländes ist daher als gering einzustufen. Lediglich in einer Sondierung (RKS 4) wurde in einer Tiefe von 5,2 m unter Geländeoberkante ein geringer Schichtwasserzutritt festgestellt. Der genutzte Grundwasserleiter (Buntsandstein) ist erst in größerer Tiefe (>10 m) zu erwarten. Die chemische Untersuchung einer Bodenmischprobe ergab keine Hinweise auf erhöhte geogene Belastungen durch Schwermetalle. Wir empfehlen, anfallenden Erdaushub möglichst vor Ort zu verwerten.

6 Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen

- Baustelleneinrichtungsflächen, Baumateriallager, Maschinenabstellflächen sind vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen zu errichten um weitere Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen zu verhindern.
- In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.
- Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Enzkreis unverzüglich zu benachrichtigen.
- Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer Entsorgung zuzuführen.
- Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

7 Maßnahmen zum Bodenschutz

- Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.
- Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.
- Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).
- Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.
- Sollten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese nach § 20 DSchG BW in unverändertem Zustand zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt des Enzkreis ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8 Artenverwendungsliste

Nach § 40 BNatSchG darf ab 01.03.2020 in der freien Natur nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Die Bestimmung soll laut Gesetz in der freien Natur jedoch bereits angewandt werden. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Insbesondere bei randlichen Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets ist dieser Grundsatz anzuwenden, da hier direkter Kontakt zur freien Landschaft besteht. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzlieferungen ist daher folgende Herkunft bindend vorzuschreiben: Herkunftsregion 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken (LUBW 2021). Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an den „gebietsheimischen Gehölzen“ für den Raum Niefern-Öschelbronn, Naturraum „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (123) (LfU 2002). Die fett hervorgehobenen Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bei Anpflanzungen bevorzugt werden. Die Artauswahl der Gehölze ist an den Standorteigenschaften auszurichten

Pflanzliste 1: Laubbäume 1. Und 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Sträucher und Heister

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstgehölze

Verwertungsbirnen	Gelbe Wadelbirne
	Palmischbirne
	Fässlesbirne
	Nägelesbirne
	Wilde Eierbirne
	Kirchensaller Mostbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Kacherbirne
	Bayrische Weinbirne
	Metzer Bratbirne
	Champagner Bratbirne
Tafelbirnen	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Gräfung von Paris
	Köstliche aus Charneux
Mostäpfel	Bittenfelder
	Bratzelapfel
	Bohnapfel
	Börtlinger Weinapfel
	Engelsberger
	Gehrsers Rambour
	Mauzenapfel
	Hauxapfel
Tafeläpfel	Brettacher

Champagner Renette
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Winterrambur (=Theuringer)
Schwäbischer Rosenapfel (Danziger Kant)
Franz. Goldrenette
Roter Berlepsch
Roter Boskoop
Rubinola
Welschisner
Kardinal Bea

Süßkirschen

Burlat
Büttners rote Knorpel
Kassins Frühe
Frühe Rote Meckenheimer
Hedelfinger
Kordia
Regina
Bronner

Walnuss

Nr. 26 Geisenheimer
Nr. 120 Moselander
Nr. 139 Weinheimer
Nr. 1247 Kurmarker

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Das heutige Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, für eine moderne und leistungsfähige Feuerwehr. Untersuchungen durch die Unfallkasse Baden-Württemberg haben u.a. gezeigt, dass die bestehenden Garagen und Tore erhebliche Mängel aufweisen. Aufgrund der Gebäudestruktur können die Mängel am bestehenden Gebäude nicht durch Umbaumaßnahmen behoben werden. Aus diesem Grund ist der Neubau eines Feuerwehrhauses notwendig. Der für den Neubau gewählte Standort befindet sich aktuell im unbeplanten Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans auf der vorgesehenen Fläche erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

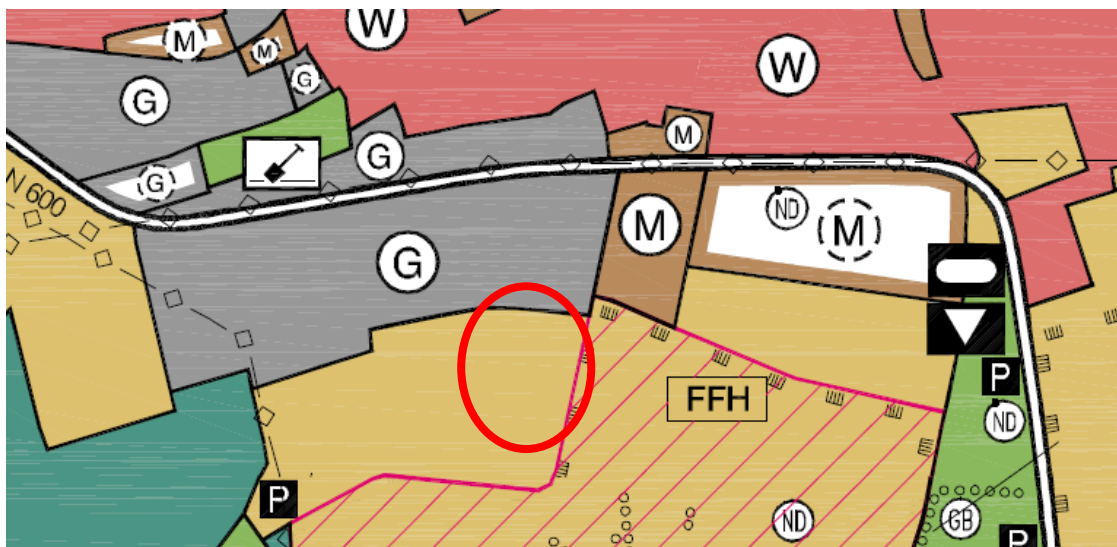
Das ca. 0,50 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Öschelbronn, an der Brühlstraße. Im Norden grenzt ein kleines Gewerbegebiet an das Plangebiet, östlich, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 9919, 9920, 9921, 9922, 9923 sowie 9915. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Auf dem Gelände waren fünf Jahre lang Wohncontainer des Landratsamtes Enzkreis zur Flüchtlingsunterbringung aufgestellt. Aufgrund von Baumängeln können diese jedoch nur eingeschränkt genutzt werden, weshalb die Container abgebaut werden. Bezüglich der Standortwahl für den Neubau des Feuerwehrhauses wurden durch das Landratsamt Enzkreis, Sachgebiet Bevölkerungsschutz, drei Standorte geprüft. Alle Standorte wurden als einsatztaktischer Sicht als geeignet bewertet, da die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten wird. Die Feuerwehr Niefern-Öschelbronn favorisiert den Standort in der Brühlstraße. Aus diesem Grund wurde dieser Standort gewählt.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen östlich und südlich der angrenzenden Feldwege handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Nieferner Enztal mit Seitentälern“ und das FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern.



Ausschnitt FNP, das Plangebiet ist in rot verortet.

4 **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

5 **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird über den bestehenden Anschluss an die Brühlstraße erschlossen.

6 **Ver- und Entsorgung/ Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Retentionsanlage vorzusehen.

7 **Artenschutz**

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (Stand Juli 2021, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg). Diese kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „129 Feuerwehrhaus“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn erfolgen Eingriffe in Grünland und (teil-)versiegelte Wegeflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppe Vögel verbunden ist, erfolgten zwischen Februar und Juli 2021 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppe sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im (erweiterten) Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für zwölf Vogelarten. Davon wurden drei als Brutvögel eingestuft, zwei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Im Geltungsbereich selbst finden sich jedoch keine als Bruthabitate geeigneten Strukturen. Eine Beeinträchtigung kann somit lediglich für die in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs vorkommenden Arten nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um freibrütende Vogelarten, die eine nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Brombeerhecke als Brutstätte nutzen können.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Werden die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „129 Feuerwehrhaus“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Die Maßnahmen zur Vermeidung werden als verbindliche Maßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

8 **Natura 2000**

Zur Untersuchung der betroffenen Lebensräume und Arten ist eine Natura 2000 Vorprüfung erarbeitet worden (Stand Juli 2021, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg).

Folgende Lebensraumtypen wurden untersucht:

- LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese
- Bechsteinfledermaus
- Großes Mausohr

Bei der Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Um eine erhebliche Beeinträchtigung des LRT Magere Flachland-Mähwiese im an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich während der Bauphase zu vermeiden, muss der

LTR während der Umsetzung des Vorhabens durch eine Baufeldbegrenzung geschützt werden (z.B. durch Bauzäune) Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Fläche oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden.

Die Vermeidungsmaßnahme während der Bauphase wird in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

9 Umweltbericht, Grünordnungsplan

Das Grundstück war fünf Jahre lang mit Wohncontainern bebaut. Die Wohncontainer werden aktuell abgebaut. Da der Bereich des Bebauungsplans somit bereits bebaut war, wird aktuell davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehrhauses keine größeren artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten sind.

Um dies zu überprüfen wird im weiteren Verfahren wie folgt vorgegangen:

- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt
- Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist beauftragt.
- Ein Umweltbericht mit GOP und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird erstellt.

Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet worden (Stand Juli 2021, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg). Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Niefern-Öschelbronn plant einen neuen Feuerwehrhaus-Standort im Ortsteil Öschelbronn (vgl. Abbildung 1 und 2). Der Vorhabenbereich befindet sich derzeit im Außenbereich und stellt den sich im Rückbau befindlichen Standort einer ehemaligen Wohncontainer-Anlage dar. Im Norden grenzt ein Gewerbe- und Mischgebiet an. Für das Bauvorhaben soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Der geplante Standort für das Feuerwehrhaus befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Öschelbronn, in Verlängerung der Brühlstraße im Gewann Brückenacker. Es grenzt an ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet im Norden an.

Das Baugebiet „129 Feuerwehrhaus Öschelbronn“ wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/öffentliche Dienste ausgewiesen. Zulässig ist eine Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ 0,4 (GRZ II 0,6).

Laut zugehörigem Bebauungsplan (vgl. Abbildung 3) verteilen sich die Flächen innerhalb des Plangebiets folgendermaßen:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr / öffentl Dienste: ca. 3.740 m ² überbaubar nach GRZ (0,4) | ca. 1.496 m ² |
| überbaubare Grundstücksfläche gesamt (GRZ II 0,6) | ca. 2.244 m ² |
| • Verkehrsfläche: | ca. 522 m ² |
| • Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL) | ca. 1.156 m ² |

Die Berücksichtigung der Fachplanungen und der maßgeblichen Gesetzeswerke sind in Kapitel 1.3, Tabellen 1 und 2 dargestellt.

Die das Baugebiet betreffenden Schutzgebiete sind in Kapitel 1.3 zusammengestellt. Tabelle 3 stellt die bestehenden Vorgaben sowie deren Berücksichtigung innerhalb des Bebauungsplans dar. Die im Geltungsbereich oder in naher Umgebung vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind in Abbildung 8, Schutzgebiete nach Wasserrecht in Abbildung 9 dargestellt.

Der aktuelle Zustand der Umweltbelange, untergliedert in die Schutzgüter Mensch, Boden/Flächen, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild

sowie Kulturgüter und kulturelles Erbe einhergehend mit Wechselwirkungen, bildet die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in die Umwelt und den Naturhaushalt und wird in Kapitel 2 beschrieben und bewertet. Maßgeblich von der Planung betroffen sind die mittel- bis hochwertigen Schutzgüter Boden und Fläche, Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt, Klima/Luft und Landschaftsbild. Sie weisen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans durch die Versiegelung mittel- bis hochwertiger Böden, den Verlust (artenreicher) Wiesen sowie durch die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes eines siedlungsnahen Erholungsraums.

Bei Nichtumsetzung des Bauvorhabens ist von einem vollständigen Rückbau der bisher als Wohncontaineranlage genutzten Flächen auszugehen. Nach Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen als Grünland wahrscheinlich.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch folgende Maßnahmen vermieden oder minimiert werden:

Maßnahmen im Eingriffsbereich des Bebauungsplans, die Eingriffe vermeiden oder deren Auswirkung minimieren:	Schutzgut						
	Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Boden/Flächen	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft/ Erholung	Mensch	Kulturgüter und kulturelles Erbe
Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften	X	X	X				
Maßnahmen zum Bodenschutz		X	X				
Begrenzung der Flächeninanspruchnahme (GRZ 0,4 bzw. GRZ II 0,6)	X	X	X	X	X	X	
Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselter Abfluss in den Vorfluter			X				
Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen und deren Zufahrt für Personenkraftwagen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht.			X				
Entwässerung der Feuerwehr-Übungsflächen bzw. Flächen mit Verschmutzungspotential in den Mischwasserkanal.			X				
Extensive Dachbegrünung	X		X	X			
FNL: Erhalt einer Magerwiese und Entwicklung zur Streuobstwiese	X		X	X	X	X	
Pfg 1: Anpflanzen von Bäumen	X		X	X	X	X	

Pfg 2: Anlage einer Feldhecke - Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf	X		X	X	X	X	
Pfg 3: Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile der Flächen für Gemeinbedarf zu 50% mit einer standort- gerechten, autochthonen Wiesen- /Saum-Saatgutmischung. Gärtnerische Begrünung der übrigen unbebauten und un- befestigten Flächen der Fläche für Gemeinbedarf.	X		X	X	X	X	
Insektenschonende Beleuchtung	X						

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zudem Maßnahmen vor Durchführung des Eingriffs umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Folgende Maßnahmen vermeiden Eingriffe in das Schutzgut Tiere:

Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere	
Maßnahme	Tiergruppe/ Tierart
Anlagebedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinter- liegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungs- gänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Au- ßenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbe- ständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.	
Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bau- phase Die Brombeerhecke in nächster Nähe zur nördlichen Grenze des Geltungsbe- reichs ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (mindestens ge- mäß DIN 18920) zu schützen.	Vögel

Erhebliche Eingriffe verbleiben für die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild.

Die verbleibenden Eingriffe werden über folgende Maßnahmen kompensiert:

- Aufwertung Acker zu Magerwiese im Gewann Steinig, Gemeinde Niefer-Öschelbronn, Flurstücke 9004 und 9005

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist zum einen die Umsetzungskontrolle und zum anderen die Wirkungskontrolle. Zur Überprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinden sind folgende Umweltbelange nach Umsetzung der Bauleitplanung zu überwachen:

1. Umsetzungskontrolle der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
2. Wirkungskontrolle der umgesetzten Kompensationsmaßnahmen“

Die im Umweltbericht erläuterten Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge wurden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/ öffentliche Dienste“ festgesetzt.

Demnach sind entsprechend des gemeindlichen Bedarfs folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Feuerwehr jeweils mit den dazugehörigen Alarm- Ruhe- und Sozialbereichen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Werkstätten und Lagerräume,
- Fahrzeughallen/ Kaltlager,
- Waschhalle zur Reinigung der Einsatzfahrzeuge,
- Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren und
- dazugehörige Nebenanlagen.

Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des Feuerwehrhauses planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll ermöglicht werden, dass die Fläche auch von anderen öffentlichen Diensten wie beispielsweise dem THW oder DRK genutzt werden kann. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung um „öffentliche Dienste“ erweitert.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Maximalwerte, die von anderen Festsetzungen weiter eingeschränkt werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Bezugshöhe BZH, die Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils. Über die festgesetzten Höhen wird ein verträgliches Maß der geplanten Bebauung in Bezug auf den angrenzenden Gebäudebestand und den Standort des Neubaus, am Übergang zur freien Landschaft gesichert.

Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 2,00 m überschritten werden. Zur Sicherung des Feuerwehrturms (z.B. für Übungszwecke, Schlauchturm, etc.) wird festgesetzt, dass auf einer Fläche von 25m² die Gebäudehöhe bis zu einer max. Gebäudehöhe von 20m überschritten werden darf.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um auch den künftigen noch nicht abschätzbaren Bedarf zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Bezüglich der Abstandsflächen wird auf die LBO verwiesen.

Die Anordnung der Baugrenzen und somit die Abgrenzung der überbaubaren Flächen wurden am Entwurf des Planungsbüros Feigenbutz für den Neubau des Feuerwehrhauses orientiert. Überschreitungen der Baugrenzen sind möglich, soweit es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten) und Vorbauten (wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten) gem. § 5 (6) LBO handelt.

10.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der Freiflächenstruktur nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze entspricht dem im Entwurf des Büros Feigenbutz Architekten BDA vorgesehenen Standorts für Parkplätze. Bei den festgesetzten Stellplätzen handelt es sich um Stellplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwehr.

Nebenanlagen sind zur Sicherung der Freiflächenstruktur, mit Ausnahme von Einfriedungen sowie erforderlichen Zugängen und Zufahrten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine Versorgung des Gebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie

eine Ableitung von Abwasser zu sichern, können diese auch ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

10.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern, sichern den umweltrechtlichen Ausgleich und die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption sowie eine standortgerechte Gebietseingrünung und notwendige Gebietsentwässerung in angemessenem Umfang.

10.5.1 FNL: Streuobst

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Süden und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Maßnahme kompensiert zudem Eingriffe in den Naturhaushalt und dient dabei vor allem der Förderung der biologischen Vielfalt. Die Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Wiese sind in der Bedeutung der Fläche für die Minimierung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt begründet.

10.5.2 Grundstücksentwässerung

Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Schadstoffeinträge.

10.5.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

10.5.4 Dachbegrünung

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebäudes. Durch Wasserrückhaltung und – verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

10.5.5 Insektenschonende Beleuchtung

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten.

10.6 Grünordnung

10.6.1 Pflanzgebot 1: Standorte für Einzelbäume

Die Pflanzungen dienen der Ein- und Durchgrünung sowie der Gestaltung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sind in der Bedeutung der Gehölzpflanzungen für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt begründet.

10.6.2 Pflanzgebot 2: Feldhecke

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Süden und minimiert Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Maßnahme kompensiert zudem Eingriffe in den Naturhaushalt und dient dabei vor allem der Förderung der biologischen Vielfalt. Die Vorgabe zur Pflanzung autochthoner Gehölze ist durch die Lage am äußeren Rand des Baugebiets mit unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft begründet. Die Vorgaben zur Pflege sind in der Bedeutung der Gehölzpflanzung für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begründet.

10.6.3 Pflanzgebot 3: Begrünung nicht überbauter Flächen der Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Durchgrünung des Baugebiets. Die Vorgaben zur Pflege und der Verwendung von gebietsheimischem Saatgut sind in der Bedeutung der Fläche für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt begründet und fördert die biologische Vielfalt auch innerhalb des Baugebiets.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Mit Blick auf die angrenzende Nutzung und den Standort des Neubaus, am Übergang zur freien Landschaft sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten für die Nutzung von regenerativer Energien sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

11.2 Oberflächen von Wegen

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

11.3 Freiflächen

Zur Gestaltung des Gebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung für dekorative/gestalterische Zwecke sind untersagt, da durch diese die klimatisch positiven Auswirkungen, die dementsgegen Garten- oder Rasenflächen haben, unterbunden werden.

11.4 Einfriedungen

Aus baugestalterischen Gründen und um nebenbei auch verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,50 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.

11.5 Niederspannungsfreileitungen

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