

GEMEINDE NEUHAUSEN

Bebauungsplan „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.01.2019

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.04.2017
Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB		
Informationsveranstaltung		am	17.07.2017
Aushang		vom	18.07.2017
		bis	07.08.2017
Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	am	19.06.2017
Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung		am	24.07.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	13.08.2018
		bis	13.09.2018
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	09.08.2018
		bis	13.09.2018
Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung		am	27.11.2018
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom	17.12.2018
		bis	14.01.2019
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom	04.12.2018
		bis	14.01.2019
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	29.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	08.02.2019

Satzung

über den Bebauungsplan „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am 29.01.2019 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 „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 29.01.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 29.01.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 29.01.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 29.01.2019

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 29.01.2019
E	Begründung	in der Fassung vom 29.01.2019
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 29.01.2019

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 17.01.2018
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom 04.10.2017

§ 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 „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, 08.02.2019

gez. Oliver Korz
Bürgermeister

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

Neuhausen, 31.01.2019

gez. Oliver Korz
Bürgermeister

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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 WA gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie 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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

2.1 Maßgebende Grundstücksfläche

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des gesamten privaten Baulands im Geltungsbereich.

2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Höhen ü.NN gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe für beide Doppelhaushälften / die gesamte Hausgruppe gesichert ist.

2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche vom 10 m² zulässig.

Doppelhäuser / Hausgruppen sind nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser (Elemente einer Hausgruppe) gesichert ist.

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte / Reihenhäuser (Einzelelement einer Hausgruppe) zulässig.

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

6.1 Bodenschutz

Die Beanspruchung oder Verdichtung von Boden ist zu vermeiden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist durch einen selektiven Abtrag und sachgerechte Lagerung von Ober- und Unterboden bis zur weiteren Verwendung zu vermindern. Zum Erhalt und Schutz des humosen Oberbodens ist dieser, wenn keine Verwendung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, einer landschaftsgärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

6.2 CEF-Maßnahme Nischenbrüter

Für Nischenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht an Bäumen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 5689, 3496 und 138 anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Nischenbrüterkasten (z.B. Schwegler 1N) geeignet für Haus- und Gartenrotschwanz
- 2 x Halbhöhle (z.B. Schwegler 2HW) geeignet für Hausrotschwanz

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

6.3 CEF-Maßnahme Haussperling

Für den Haussperling sind folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Sperlingskolonie (z.B. Schwegler 1SP)

Die beiden Nisthilfen sind während der Bauzeit zunächst an Pfählen anzubringen, die randlich im Planungsgebiet aufzustellen sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Nisthilfen an die neu errichteten Gebäude umzuhängen.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

8 **Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile beziehen sich auf die raumweise Betrachtung der resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile. Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen wird anhand des Lärmpegelbereichs in Abhängigkeit der Raumart nach DIN 4109 durchgeführt. Hierbei sind die in Tabelle 1 dargestellten Schallschutzanforderungen einzuhalten.

Aufgrund dessen, dass bei dem hier untersuchten Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Grundrissplanung vorliegt, werden im Folgenden die Lärmpegelbereiche sowie das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der jeweiligen Fassaden sowie des Dachs dargestellt.

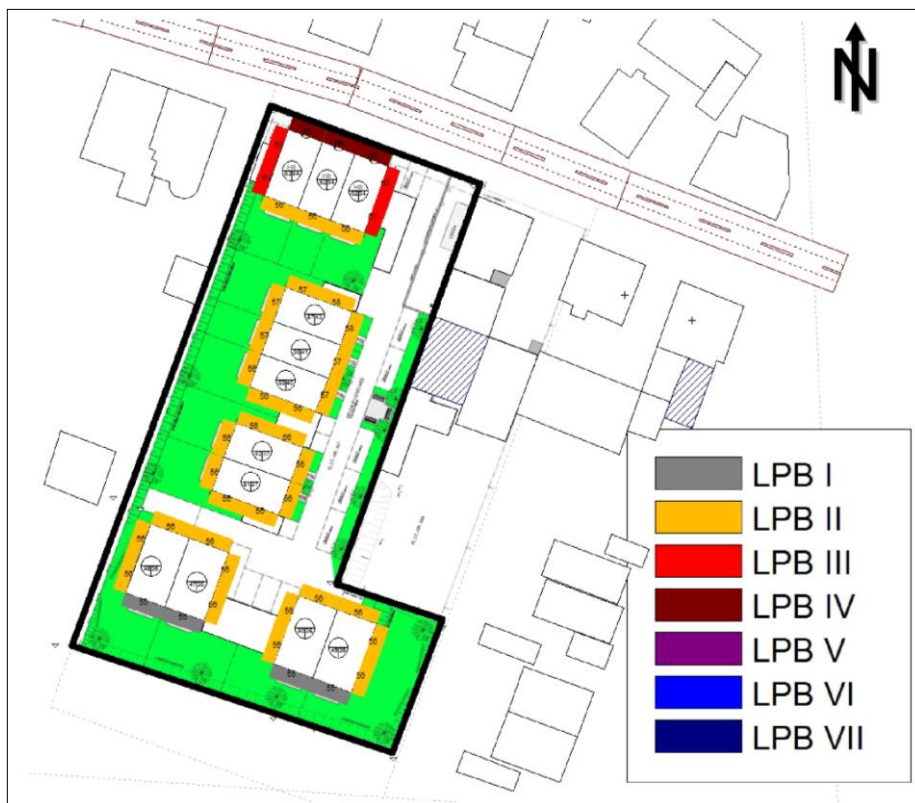


Abb.1: Lärmpegelbereiche (Quelle: Quelle Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf, 2017)

Die resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ sind fassadenweise unter Berücksichtigung aller Bestandteile der Außenbauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen, Sonnenschutzvorrichtungen usw.) einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Bauteil	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erf. R'w,res [dB]
Fassade Nord	66	IV	40
Fassade Süd	56	II	30
Fassade West	63	III	35
Fassade Ost	63	III	35

Werden aktive Maßnahmen, z.B. in Form von der Lärmquelle zugewandten Vorbauten, getroffen, so bewirkt dies tendenziell eine Verringerung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung sind zu treffen, d.h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Weiterhin ist zu beachten, dass beim Einsatz eines Wärmedämm-Verbundsystems dieses keinen negativen Einfluss auf die Schalldämmung der Bauteile aufweisen darf. Dies ist ggf. vom Hersteller durch ein Prüfzeugnis bzw. eine bauaufsichtliche Zulassung zu belegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

9.1 Allgemeines

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Als Puffer und optische Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.

9.3 Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

9.4 Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baum schutzbügel, Hochbordsteine).

9.5 Pflanzpflicht Einzelbäume pro Baugrundstück

Auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 200 m² ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

9.6 Artenliste

Artenliste	
<u>Bäume:</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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 Dachformen und Dachneigungen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie die Firstrichtung sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen dürfen die zulässige Dachneigung unterschreiten.

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen ist dieselbe Dachform des Hauptgebäudes und das begrünte Flachdach bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden im Teilbereich 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Im Teilbereich 2 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Abweichungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert ist.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die zwei Drittel 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 gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,00 m einzuhalten.

3 Dachdeckungen und Fassaden

Dachdeckungen und Fassaden aus Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig. Bei der Dacheindeckung mit anderen Materialien sind nur matte, ziegelrote, braune, graue und schwarze Dachmaterialien zulässig.

4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

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 herzustellen.

6 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.

7 Außenantennen

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

8 Abfallbehälterstandplätze

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

9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.

Teil D - Hinweise

1. **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. **Immissionsschutz**

Durch den Straßenverkehr ist eine Belastung vor allem für das nördliche Gebäude gegeben, der mit aktivem Schallschutz durch geeignete Grundrissgestaltung begegnet werden kann. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

3. **Bodenschutz / Altlasten**

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige Besonderheiten des Aushubmaterials festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis umgehend zu informieren.

Die Auffüllungen sind unter fachgutachterlicher Begleitung zu entfernen, abfallrechtlich zu bewerten und sach- und fachgerecht zu entfernen.

4. **Entwässerung**

Mit Oberflächen-, Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Um die negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke nicht zu verstärken, darf für die Anschüttung der Gärten nur Erdreich mit einer entsprechenden Versickerungsfähigkeit eingebracht werden. Gebäude im Geltungsbereich haben sich durch bauliche Maßnahmen vor Hang-/Schichtenwasser zu schützen (z.B. mit einer weißen Wanne).

5. **Abfallentsorgung**

Die Flächen zur Lagerung der Abfälle sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Zur ordnungsgemäßen Abholung des Abfalls sind die Mülltonnen am Leerungstag an der Pforzheimer Straße bereitzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Kfz- und Fußgängerverkehr dadurch nicht behindert wird. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf die Privatgrundstücke zu verbringen.

6. **Müllentsorgung**

Die Mülltonnen sind an der Pforzheimer Straße zur Entleerung bereit zu stellen.

7. **Artenschutz**

Gehölzfällungen

Gebäudeabbrüche und Fällungs-/Rodungsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Gutachterliche Empfehlungen zugunsten des Braunbrustigels

Es sollte kein Rattengift oder Schneckenkorn ausgebracht werden. Sollte sich die Ausbringung von Rattengift nicht vermeiden lassen, so ist die Auslage nur in igelsicheren Behältnissen durchzuführen.

Neugebaute Zäune sollten mit einem Durchschlupf (von mindestens 15 cm vom Boden ab) gebaut werden, um dem Igel eine sichere Passage durch die unterschiedlichen Grundstücke zu ermöglichen. Eine andere Möglichkeit ist der Einbau von mehreren Katzenklappen.

Zusätzlich können Igelkuppeln mit Isolierboden (z.B. entsprechende Ganzjahresquartiere von Schwegler) oder Haufen aus Reisig, Laub und Holz (als Winterquartier) in geeigneten Heckenstrukturen ausgebracht werden, um die Ansiedlung von Igeln zu unterstützen bzw. bereits anwesende Igel zu fördern.

Prinzipiell sollten Komposthaufen, Laubhaufen u. ä. besonders im Herbst/Winter nur vorsichtig oder am besten gar nicht umgeschichtet oder entfernt werden, da sie Igeln als Quartier dienen könnten. Vor allem die Benutzung von Laubsaugern und -bläsern sollte tabu sein, da sie eine hohe Verletzungs- und Tötungsgefahr, v. a. für junge Igel, bilden.

Gutachterliche Empfehlung zugunsten der Zwergfledermaus

Um den möglichen Verlust von Spaltenquartieren der Zwergfledermaus an den Gebäuden auszugleichen, wird die Aufhängung zweier Fledermauskästen in räumlicher Nähe (vorzugsweise an den neu zu errichtenden Gebäuden) empfohlen.

Beleuchtung

Zum Schutz der im Planungsgebiet jagenden Fledermäuse sollte auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher zum Boden strahlend anzubringen. Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

Pflanzabstände zu unterirdischen Leitungen

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind unterirdische Leitungen und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

8. Altlasten

Das Plangebiet wurde über einen längeren Zeitraum durch Kfz-Reparaturbetriebe mit Tankstelle und den zugehörigen branchenüblichen Einbauten (Leichtflüssigkeitsabscheider, Tanklager) genutzt. Die Grundstücke werden derzeit mit der Einstufung „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutzkataster des Umweltamtes Enzkreis geführt.

Eine fachgutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten ist ab dem Ausbau der Bodenplatten und dem Ausbau der noch vorhandenen unterirdischen Anlagen (Ölabscheider etc.) des ehemaligen Gewerbebetriebes erforderlich. Alle fachgutachterlichen Tätigkeiten sind vor Beginn der Maßnahme mit dem Umweltamt Enzkreis abzustimmen. Die bereits bekannte Bodenverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich des ehemaligen Bremsenprüfstandes ist unter fachgutachterlicher Begleitung auszuheben und der belastete Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Die erfolgreiche Sanierung des MKW-belasteten Bodenbereiches ist fachgutachterlich durch Freimessungen (Wand- und Sohlbehebungen) nachzuweisen. Beim Ausbau der Bodenplatten, der unterirdischen Anlagen (Ölabscheider oder einer evtl. vorhandenen Stempelhebebühne) und der asphaltierten Hofbefestigung ist von Seiten des Fachgutachters auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Farbe, Geruch) zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt abzustimmen.

Sofern die fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten keine weiteren Hinweise auf bislang unbekannte Bodenverunreinigungen ergibt und die vorhandene MKW-Verunreinigung im Bereich des ehemaligen Bremsenprüfstands mit fachgutachterlichem Nachweis saniert wird, kann eine Umstufung der drei Flurstücke in "A " (Ausscheiden) nach Beendigung der Maßnahmen in Aussicht gestellt werden.

Die Baufreigabe für die Erstellung der vorgesehenen Wohnbebauung darf erst nach Abarbeitung der Schadstoffthematik und der Freigabe durch das Umweltamt Enzkreis erfolgen.

9. Mobilität

Es wird empfohlen, den Anschlussbereich der Erschließungsfläche an die Pforzheimer Straße auf mindestens 4,50 m aufzuweiten, um zu gewährleisten, dass sich an dieser Stelle ein- und ausfahrende Fahrzeuge begegnen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die der Erschließung dienende Fläche in weiten Bereichen eine Breite von lediglich 3,80 m aufweist. Sollten sich im unmittelbaren Anschluss an diese Fläche senkrecht angeordnete Stellplätze befinden, so wären diese nicht anzufahren (vgl. RAS 06; S. 78)

Es wird empfohlen die Privatstraße, durch ein Hinweis-schild, als solche zu kennzeichnen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu einem leerstehenden ehemaligen Autohaus („O-pel-Hauser“). Es handelt sich bei dem Anwesen um eine derzeit ungenutzte Gewerbebrache. Für das Plangebiet hat die Mautner Hausbau GmbH, Bad Wildbad schon eine konkrete Planung vom Architekturbüro Brecht, Neulingen-Bauschlott vorgelegt, die die Entwicklung der Konversionsfläche zu Wohnzwecken vorsieht. Die Umsetzung einer solchen Planung ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Ortsteilen. Im Ortsteil Neuhausen hat die Gemeinde zur Förderung der Wohnfunktion und zur städtebaulichen Erneuerung einen Antrag um die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm gestellt, der im Frühjahr 2014 positiv beschieden wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebietes. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne einer Stärkung der Innenentwicklung durch die Neuordnung vorhandener mindergenutzter Flächen. Die angestrebten Maßnahmen sollen in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen.

Eine Konversion der Flächen des ehemaligen Autohauses hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde und den Entwicklungszielen des Sanierungsgebiets. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2 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.

3 Lage des Plangebiets

Das ca. 3064 m² große Plangebiet liegt im Westen von Neuhausen südlich der Pforzheimer Straße innerhalb der bebauten Ortslage. Im Westen, Süden und Osten wird es durch bestehende Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 666/1 und 667 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nr. 667/1. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Autohaus, das derzeit leer steht. Die Freiflächen sind weitgehend befestigt / versiegelt. Die Fläche des Plangebiets ist durch eine starke Topographie geprägt. Im Norden liegt die Geländehöhe bei ca. 492,43 m ü. NHN und steigt nach Süden hin bis zu ca. 497,13 m ü. NHN.

Die umliegende bestehende Bebauung wird größtenteils durch 2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Westlich des Plangebiets, in Richtung Ortskern, sind kleinere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Motorradwerkstatt.

5 Konzeption / Planungsziel

Für die Folgenutzung der innerörtlichen Konversionsfläche soll eine Doppel- und Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Dazu ist ein vollständiger Rückbau des bestehenden Gebäudes erforderlich. Die neuen Gebäude im nördlichen Bereich sollen zweigeschossig sein. Aufgrund der Hanglage und um die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude mit dem benachbarten Bestand in Einklang zu bringen, muss im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Topographie umgegangen werden. Das kann zum Beispiel dadurch erreicht werden, dass der Eingangsbereich auf dem gleichen Niveau wie der Erschließungsweg liegt und die Hauptwohnräume mit Austritt in den Garten im Geschoss darüber liegen. Um die angestrebte Nachverdichtung im Block-Innenbereich zu ermöglichen, sind die Gebäude im rückwärtigen Bereich mit einer privaten Stichstraße zu erschließen. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

7 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Änderungsverfahren vor dem Offenlagebeschluss. Die Flächen des Geltungsbereichs werden darin berücksichtigt und als Wohnbaufläche ausformuliert.

8 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein bestehender Bebauungsplan vor und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

9 Erschließung / Parkierung / ÖPNV

Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Pforzheimer Straße (L 574), worüber das Gebiet sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung der Grundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass in die Pforzheimer Straße mündet, gesichert. Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der vorhandene Fußweg sowie der Radweg, der auf der Straßenverkehrsfläche untergebracht ist, verlaufen entlang der Pforzheimer Straße. Somit bleibt die Anbindung des Plangebiets mit der Ortsmitte im Osten weiterhin erhalten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Pforzheimer Straße“ (Pforzheimer Straße Ecke Hesselbachstraße) der Linie 741/742 in ca. 80 m Entfernung bedient.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehr kann über die Pforzheimer Straße zu den geplanten Neubauten zufahren.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze in der Pforzheimer Straße.

10.2 Entsorgung

10.2.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Pforzheimer Straße.

10.2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf bis zu einem Versiegelungsgrad von 50% des Plangebiets in vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei einem höheren Versiegelungsgrad sind seitens der Bauherren Maßnahmen zu ergreifen, um das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und gedrosselt / zeitversetzt entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes abzugeben.

10.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Pforzheimer Straße.

11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, und von Emissionen, die ggf. vom Vorhaben ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GERLINGER + MERKLE, Schorndorf). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet liegt südlich der Pforzheimer Straße und befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche des Straßenverkehrs auf der Pforzheimer Straße und der Geräusche aus dem Betrieb einer Motorradwerkstatt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Pforzheimer Straße und der westlich liegenden Motorradwerkstatt ermittelt und beurteilt. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten überschritten.

Durch die Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sind auch die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht eingehalten und unter zugrunde legen des Verkehrsaufkommens auf der Pforzheimer Straße sind besondere Schallschutzmaßnahmen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erforderlich. Die durch die Werkstatt verursachten Immissionen auf das Plangebiet werden nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm eingehalten.

12 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (BIOPLAN, Heidelberg), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht sind der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist in der Realität mit Gästen zu rechnen, die nicht aus dem Gebiet selbst kommen. Auch die Grundstückszuschnitte sind nicht für die Unterbringung des durch die Gastronomie verursachten ruhenden Verkehrs ausgelegt. Zugunsten des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe im Gebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften deshalb unzulässig. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, weil im hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehaltenen und kleinteiligen Plangebiet für diese Nutzungen weder adäquate Standortvoraussetzungen noch Entwicklungschancen gesehen werden. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, nicht störenden Handwerksbetriebe. In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind außerdem sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, weil von dieser Nutzung keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Weil eine Bebaubarkeit mit Reihen- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden soll, würde die zulässige Grundflächenzahl im Bereich der Reihenmittelhäuser geringfügig überschritten. Da jedoch innerhalb des gesamten Gebietes die Grundflächenzahl eine städtebaulich verträglich Dichte sicherstellt und die festgesetzten überbaubaren Flächen eine ungleiche Verteilung verhindern (keine Gefahr eines „Windhundrennens“), bezieht sich die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf die Fläche des gesamten privaten Baulands im Geltungsbereich. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gemäß § 17 (1)°BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeines Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann durch die in § 19(4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II).

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster durch Höhen in Meter über Normalhöhennull NHN geregelt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Dachaufbauten darf die ausgeführte Traufhöhe überschritten werden. Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern (Element einer Hausgruppe) ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe für beide Doppelhaushälften/die gesamte Hausgruppe gesichert ist. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

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. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen begrenzt. Damit bei Doppel- und Reihenhäusern immer an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden muss und zugunsten der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser / Reihenhäuser nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser gesichert ist.

13.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen - ausgenommen befestigter Flächen, Zufahrten und Einfriedungen - nur innerhalb überbaubarer Flächen und der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen auch in den Freiflächen zugelassen werden können.

13.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte/Reihenhaus (Einzelelement einer Hausgruppe) zu begrenzen.

13.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Bodenschutz, sowie den CEF-Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern den umweltrechtlichen Ausgleich sowie die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

13.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

13.8 Immissionsschutz-

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

13.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachformen, Dachneigungen

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Dachaufbauten, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig. Für Doppelhäuser/Hausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit im Teilbereich 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° und im Teilbereich 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist. Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

14.2 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden. Hierbei ist bei einem Gebäude ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe als Gesamtkomplex zu betrachten.

14.3 Dachdeckungen und Fassaden

Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungen und Fassaden nur in beschichteter Form zulässig. Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig.

14.4 Werbeanlagen und Automaten

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Au-

ßerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Sky-beamer, o.ä. unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

14.5 Gestaltung der nicht überbauten 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. 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.

14.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen 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.

14.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

14.8 Abfallbehälterstandplätze

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

14.9 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. Eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. 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 es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

14.10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

In die vorhandene Mischwasserkanalisation können 50% der Flächen im Plangebiet entwässert werden, daher ist bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % aus hydraulischen Gründen und zur Entlastung bzw. zur Vermeidung einer Überlastung der Abwasseranlagen das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.

15 Städtebauliche Zahlen

Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	3.064 m ²	100%
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.064 m ²	

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in den Ortsteilen. Vor diesem Hintergrund hatte die Gemeinde im Jahr 2010 die städtebaulichen Entwicklungsoptionen der Ortsteile unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung im Rahmen von ELR - Untersuchungen untersuchen lassen (ELR = Entwicklung ländlicher Raum).

Anlass der Planung ist die Nach- und Umnutzung des Grundstücks des leerstehenden ehemaligen Autohauses zu Wohnzwecken. Ermöglicht wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer innerstädtischen Umnutzung und Nachverdichtung. Die Umsetzung der Planung ist auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am 17.07.2017 durch eine Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft, in deren Anschluss der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 18.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich im Rathaus Neuhausen zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen auslag. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	Abfluss des Regenwassers	Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet.
	Notwendigkeit eines Rückschnitts der vorhandenen Hecke entlang des Grundstücks	Der Sachverhalt kann im Rahmen nachbarrechtlicher Absprachen gelöst werden.
	Begrünung der Garagendächer	Die geplanten Garagendächer werden begrünt.
	Ausreichende Dimensionierung der Zufahrt	Die geplante Zufahrtsstraße ist auf dem Grundstück mit einer Breite von 3,70 m ausreichend bemessen.
	Entfall der öffentlichen Parkplätze entlang der Pforzheimer Straße	Die öffentlichen Parkplätze entlang der Pforzheimer Straße in den Bereichen, in denen dann Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf dem Plangrundstück bestehen, entfallen.

	<p>Erhöhung der Lärmbelastung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge</p> <p>Auswirkungen auf der Pforzheimer Straße</p>	<p>In diesem Zusammenhang wird ferner an die Anforderungen der Landesbauordnung zur Schaffung von Stellplätzen (1 Stellplatz pro Wohneinheit) erinnert, die im Rahmen der Planung nicht nur erfüllt, sondern übertroffen werden.</p> <p>Diese Befürchtung wird nicht geteilt, da angesichts der bereits bestehenden Verkehrsbelastung in der Pforzheimer Straße / Landestraße L 574 die im Verhältnis hierzu nur wenigen Fahrzeugbewegungen zu keiner spürbaren Erhöhung der Lärmbelastung führen werden.</p> <p>Es wird nicht erforderlich sein, die Pforzheimer Straße im Zuge der Bauarbeiten halbseitig zu sperren. Den Baubeginn wird -abhängig von der Vermarktung -auf das Spätjahr 2018 anvisiert.</p>
Bürger 2	<p>Haltung eines Sicherheitsabstandes mit Böschungskante zur Grundstücksgrenze</p> <p>Höhenunterschied der geplanten Doppelhäuser im südlichen Bereich im Vergleich zu der Umgebung</p> <p>Vorkommen von Igel in Plan-gebiet</p>	<p>Auf die Verpflichtung, bei baulichen Veränderungen geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen, wird verwiesen.</p> <p>Bis auf ein Gebäude sind die angrenzenden Gebäude höher als die geplanten Doppelhäuser</p> <p>Auf das mögliche Vorkommen von Igel wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
Bürger 3	Vorgesehene Energieversorgung für die Neubauten	Die geplanten Wohnhäuser sollen eine Gasheizung sowie ergänzend ca. 4 qm große Photovoltaikanlagen erhalten.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB fand in Form eines **Scopingtermins am 19.06.2017** statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Scoping	<p>Beachtung des Immissions-schutzes</p> <p>Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze</p>	<p>Schallgutachten wurde beauftragt.</p> <p>2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.</p>
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, Scoping	Entfernung des BS10-belasteten Bereichs unter fachgutachterlicher Begleitung	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.
Landratsamt Enzkreis, Verkehrsamt, Scoping	Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze	2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

	Klärung der Fußgängerwege	Die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Auf dem Gelände wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Aufteilung und Ausgestaltung ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
Landratsamt Enzkreis, Amt für Abfallwirtschaft, Scoping	Bereitstellung der Mülltonnen zur Entleerung an der Pforzheimer	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.
Regionalverband Nordschwarzwald, Scoping	Erforderlichkeit einer FNP-Änderung Erhöhung der gesetzlich geforderten Zahl der Stellplätze	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. 2,0 Stellplätze wurden je Wohneinheit in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.
Polizeipräsidium Karlsruhe	Bereitstellung der Mülltonnen zu Entleerung an der Pforzheimer	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit von 13.08.2018 bis 13.09.2018. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 09.08.2018 bis 13.09.2018. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Polizeipräsidium Karlsruhe	Bereitstellung der Mülltonnen zur Entleerung an der Pforzheimer	Der Hinweis, dass die Mülltonnen an der Pforzheimer Straße zur Entleerung bereit zu stellen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt Immissionschutz	Ergänzung der Einzelfallprüfung des raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren	Der Textteil wird wie folgt redaktionell ergänzt: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.“ Der im Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt Grundwasser- und Bodenschutz	Ergänzung des Hinweises bzgl. Altlasten	Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Landratsamt Enzkreis, Umweltamt Abwasser / Gewässer	Klarstellung der örtlichen Bauvorschrift zum Umgang mit Niederschlagswasser	Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ geregelt und entspricht einer GRZ 2 von 0,6. Daher ist ein Versiegelungsgrad von 60 % des Baugebiets zulässig. Demnach können 10 % mehr

	<p>Regelung des Schicht- und Hangwassers</p> <p>Aufnahme der Hinweise zur Entwässerung in die örtlichen Bauvorschriften</p>	<p>versiegelt werden, als in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf. Diese bis zu 10 % sind in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt bzw. zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.</p> <p>Die Regelung der Örtlichen Bauvorschriften wird klarstellend wie folgt angepasst: „50 % der Flächen im Plangebiet dürfen in die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert werden. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird daher auf 50 % der Gesamtfläche begrenzt. Bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.“</p> <p>Ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln, da die Ursache für das Schicht- und Hangwasser außerhalb des Geltungsbereichs liegt.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass mit Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, daher sollten Gebäude im Geltungsbereich durch bauliche Maßnahmen davor geschützt werden. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, daher bleibt Punkt 4 der Hinweise bestehen und wird nicht in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p>
Landratsamt Enzkreis, Amt für Nachhaltige Mobilität	Empfehlung zur Aufweitung der Erschließungsfläche	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.
Landratsamt Enzkreis, Straßenverkehrs- und Ordnungsamt	Empfehlung zur Aufweitung der Erschließungsfläche	Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 14.01.2019. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB fand statt in der Zeit vom 04.12.2018 bis zum 14.01.2019. Die Ergebnisse der Behördenbetei-

In der Gemeinde Neuhausen gibt es Bedarf an innerörtlichem Wohnraum. Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist deshalb die Schaffung von Möglichkeiten zum Wohnungsbau und die Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion.

Das innerörtliche Plangebiet konnte als Gewerbebrache lange Jahre keiner Nachnutzung zugeführt werden, die den Planungszielen der Gemeinde und den örtlichen Gegebenheiten entsprochen hätte. Die Realisierung von Gebäuden für andere, nicht wohnaffine Nutzungsarten scheidet entweder wegen mangelnder Nachfrage oder mangelnder Gebietseignung aus. Weil ein Investor zudem eine konkrete Planung vorgelegt hat, die konkret realisiert werden soll und den Planungszielen der Gemeinde entspricht, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten im Gebiet nicht erforderlich.

Planungsalternativen für den geplanten Wohnraum an anderer Stelle scheiden aus, weil er eine sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Gewerbebrache darstellt. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sind insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie sie § 13a BauGB vorgibt, zu nutzen – hierzu zählt insbesondere die Nutzbarmachung von Brachflächen. Mit der Konversion der Fläche wird dem Anspruch der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen, da für den Bau des in Neuhausen benötigten Wohnraums keine Außenbereichsflächen erschlossen, sondern die vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können.