

GEMEINDE NEUHAUSEN

Ortsteil Hamberg

Bebauungsplan „Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.12.2012

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	17.12.2010
Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB		
Informationsveranstaltung		am	09.02.2011
Aushang		vom	10.02.2011
		bis	04.03.2011
Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom	31.01.2011
		bis	14.03.2011
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	24.10.2011
		bis	24.11.2011
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	24.10.2011
		bis	24.11.2011
Erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom	16.07.2012
		bis	16.08.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	14.12.2012
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	08.03.2013

Satzung über den Bebauungsplan „Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

14. Dez. 2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 14.12.2012 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.12.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 14.12.2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 14.12.2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 14.12.2012

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 14.12.2012
E	Begründung	in der Fassung vom 14.12.2012
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 14.12.2012

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 19.09.2011
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom 18.06.2012

§ 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 „Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuhausen, 08. März 2013

Oliver Korz
Bürgermeister



GENEHMIGT

gem. § 8 Abs. 3 und 4 i. V. m. § 10 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

Pforzheim, den 20.02.2013

LANDRATSAMT ENZKREIS

Wolfgang Hetz



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

Neuhausen, 28. Februar 2013

Oliver Korz
Bürgermeister



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) mit Wirkung vom 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereiche 1 bis 3:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- Anlagen gem. § 4(2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Von den nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig (§ 4(3) Nr. 4 BauNVO)

1.2 Teilbereich 4:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6(2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Anlagen gem. § 6(2) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6(2) Nrn. 6 und 7 BauNVO sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten gem. den §§ 6(2) Nr. 8 sowie 6(3) BauNVO sind unzulässig.

1.3 Teilbereich 5:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 8(2) Nr. 3 BauGB sind nur im Zusammenhang mit einem Fahrbetrieb zulässig (z.B. Busunternehmen).
- Ausnahmen gem. § 8(3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Teilbereich 6:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO.
- Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und soweit sie nicht als unzulässige Nutzungsarten gelten
- Ausnahmen gem. § 8(3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Teilbereich 7:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO.
- Zulässig sind nur Lagerplätze soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

- **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.
Die Grundflächenzahl GRZ ist ein Höchstwert dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. (*Hinweis: Für den Teilbereich 7 ist die Festsetzung einer GRZ nicht erforderlich, weil dort nur Lagerflächen zulässig sind*).
- **Die EFH (Höhe Oberkante EG - Rohfußboden)** der Gebäude darf maximal 0.30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.
- **Der Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH** ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken (2 vordere Grundstücksgrenzen) ist der höhere der beiden Bezugspunkte maßgebend.
- **Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- **Die Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- **Bei rückversetzten Gebäudeteilen** darf die Traufhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden.
- **Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.
- **Für Doppelhäuser** wird in den Teilbereichen 1 und 2 eine Traufhöhe von 3.60 bis 4.10m und in den Teilbereichen 3 und 4 eine Traufhöhe von 5.00 bis 5.50m verbindlich festgesetzt. Geringere Traufhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

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

3.1 Teilbereiche 1 bis 4:

- **Offene Bauweise.** Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- **Die Errichtung einer Doppelhaushälfte** ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
- **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Teilbereiche 5 und 6:

- **Offene Bauweise**
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Teilbereich 7:

- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
(*Hinweis: Für den Teilbereich 7 ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, weil dort nur Lagerflächen zulässig sind*)

3.4 Sichtwinkel

- In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtwinkel (SW) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0.80m ab OK bestehendem Gelände unzulässig.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Teilbereichen 1 und 2 (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen 1 und 2 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

- **Carports und Garagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auch als Grenzbebauung zulässig.
- **Mit Carports und Garagen** ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten.
- **Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig:

- Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons
- Die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- Die Anordnung von Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen (Masten einschließlich Betonfundament)

7 Immissionsschutz im Teilbereich 2 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Teilbereich 2 sind die Außenbauteile der Gebäude-Ostfassade mit einem resultierende Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB auszubilden (Lärmpegelbereich III).

8 Grünordnung**8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)****Allgemeines**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen (ausgenommen Einfriedungen) nicht zulässig.

Pflanzgebot pro Grundstück

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) zu pflanzen. Je 25 qm Grundstücksfläche ist außerdem ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzarten sind der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu entnehmen.

Randeingrünung

Auf der im zeichnerischen Teil entlang der südlichen Baugebietsgrenze festgesetzten 3.00m breiten „Grünfläche mit Pflanzgebot“ ist eine geschlossene Hecke aus Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzarten sind der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu entnehmen. Pflanzdichte der Sträucher mind. 1 Strauch je 2,5 qm Pflanzgebotsfläche.

8.2 Externe Kompensation

Zum externen Ausgleich werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuhausen herangezogen:

- **Heckenpfllegemaßnahmen auf den Flst. 535 Gemarkung Steinegg sowie 3699, 3700 Gemarkung Neuhausen.**

Die Maßnahme war auf 4 Jahre verteilt und wurde seit 2007 durchgeführt. Zugeordnet werden 2.211 Wertpunkte von den Pflegemaßnahmen aus den Jahren 2008-2010 (die erhaltenen Ökopunkte aus dem Jahr 2007 wurden bereits für eine anderes Projekt abgebucht).

- **Initialpflege einer brachgefallenen Nasswiese, Flst. 4265, 4267, 4268, Gemarkung Neuhausen**

Initialpflege / Entfernen von Gehölzaufwuchs auf einer brachgefallenen Nasswiese sowie eine anschließende zweijährige Entwicklungspflege. Die Maßnahme war auf 3 Jahre verteilt. Zugeordnet werden 20.000 Wertpunkte von den Pflegemaßnahmen aus den Jahren 2008-2010 (die erhaltenen Ökopunkte aus dem Jahr 2007 wurden bereits für eine anderes Projekt abgebucht).

- **Heckenpfllegemaßnahmen auf den Flst. 75/7, 288/1, 288/3, Gemarkung Steinegg**
Die Maßnahme war auf 4 Jahre verteilt und wurde seit 2007 durchgeführt. Zugeordnet werden 2.043 Wertpunkte von den Pflegemaßnahmen aus den Jahren 2008-2010 (die erhaltenen Ökopunkte aus dem Jahr 2007 wurden bereits für eine anderes Projekt abgebucht).
- **Abbuchung weiterer 6.167 Wertpunkte vom Ökokonto Neuhausen**

8.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Baufeldbereinigung / Rodungsmaßnahmen

Rodungsmaßnahmen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Sofern dies nicht möglich sein sollte, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. das frühzeitige Anbringen von visuellen oder akustischen Störelementen) rechtzeitig sicher zu stellen, dass der betroffene Baum als Bruthabitat ungeeignet ist.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 10.09.2009 (GBL. S.615) gültig ab 01. 03.2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen und Dachneigungen in den Teilbereichen 1 bis 4

Die folgenden Bauvorschriften gelten nur in den Teilbereichen 1 bis 4.

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

1.1 Teilbereiche 1 und 2:

1.1.1 Für Einzelhäuser gilt:

- **Satteldächer und versetzte Pultdächer** mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40°
- **Walm- und Krüppelwalmdächer** mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40°
- **Reine Pultdächer** mit einer Dachneigung zwischen 10 und 25°
- **Für Dächer von Garagen und Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.1.2 Für Doppelhäuser gilt:

- Für Doppelhäuser werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Die unter Ziffer 1.1.1 für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

1.2 Teilbereiche 3 und 4:

1.2.1 Für Einzelhäuser gilt:

- **Satteldächer und versetzte Pultdächer** mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40°
- **Walm- und Krüppelwalmdächer** mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40°
- **Reine Pultdächer** mit einer Dachneigung zwischen 10 und 25°
- **Für Dächer von Garagen und Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2.2 Für Doppelhäuser gilt:

- Für Doppelhäuser werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Die unter Ziffer 1.2.1 für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

2 Dachaufbauten in den Teilbereichen 1 bis 4

Die folgenden Bauvorschriften gelten nur in den Teilbereichen 1 bis 4.

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m einzuhalten.

3 Dachdeckungen und Fassaden aus Metall

Dachdeckungen und Fassaden aus Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

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

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.20m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

7 Anforderungen an die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser

Der Forderung des Landratsamtes Enzkreis bezüglich einer Begrenzung des Oberflächenabflusses auf den natürlichen Abfluss der Ursprungsflächen muss im Zuge der Bauanträge in Form von Nachweisen zur Retention des anfallenden Oberflächenwassers Rechnung getragen werden.

Der Oberflächenabfluss aus dem ursprünglichen Außengebiet beträgt ca. 8,5 l/s. Die Bemessung des erforderlichen Speichervolumens erfolgte gemäß dem ATV-DVWK-A 117 anhand von 18 Dauerstufen von 5 min bis 72 h. Grundlage für die Berechnung waren das 5-jährliche Regenereignis ($n = 0,2$) sowie ein Drosselabfluss, der in etwa dem Abfluss aus dem unbebauten Außengebiet entspricht. Das erforderliche Speichervolumen nach ATV-DVWK-A 117 beträgt somit $V_{\text{erf}} = 48,6 \text{ m}^3$. Hieraus ergibt sich ein Retentionsvolumen von 20 l/m^2 versiegelte Fläche, welches durch Retentionsmulden bzw. alternative Retentionseinrichtungen vorzuhalten ist. Entsprechend darf die von den Baufeldern eingeleitete Wassermenge je 1.000 m^2 Grundstücksfläche den Wert von 1,5 l/s nicht überschreiten.

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 **Schallschutztechnische Hinweise**

Durch den Straßenverkehr ist eine Belastung vor allem für das östliche Gebäude gegeben, der mit passivem Schallschutz begegnet werden kann. Hierbei ist die Schalldämmung der Außenbauteile zu beachten, auch wird empfohlen in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ausführung des Gebäudes als Passivhaus mit einer kontrollierten Lüftung (Lüftung mit Wärmerückgewinnung) wäre sinnvoll und wird empfohlen.

3 **Hinweise zum Artenschutz**

Bei Eingriffen in den Boden sollte möglichst darauf geachtet werden, dass solche Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden, damit diese ggfls. flüchten können

4 **Hinweise zum Bodenschutz**

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

Teil E - Begründung

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).

Demnach ist das letzte Wohnbaugebiet im Ortsteil Hamberg im Jahr 1995 erschlossen worden. In den Jahren 2008 - 2010 wurden in Hamberg lediglich 3 Baugrundstücke von Privat am Grundstücksmarkt veräußert. Kommunale Baugrundstücke stehen bereits seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr zur Verfügung.

Als grundsätzliche Alternative könnte in Hamberg die Erschließung des Baugebiets „Ettern“ in Betracht kommen. Dabei handelt es sich allerdings um eine verhältnismäßig große Fläche von ca. 5 ha, die auch bei einer abschnittswisen Erschließung deutlich größer als die geplante Fläche am Tannenweg ausfallen würde.

Die Erschließung der lediglich 0,51 ha umfassenden Neubauf Flächen südlich des heute nur einseitig angebauten Tannenweges stellt hingegen eine sinnvolle städtebauliche Abrundung der Ortsrandbebauung dar, zumal auf der gegenüberliegenden Seite, östlich der Neuhausener- und südlich der Richard-Wagner-Straße die Ortsrandbebauung ebenfalls auf Höhe der geplanten Umfang abschließt.

Im Rahmen der im Vorfeld mit den Eigentümern der Neubauf Flächen geführten Gespräche haben bereits acht Eigentümer um Zuteilung eines Baugrundstücks gebeten, wobei zum Teil zeitnahe Bauabsichten geäußert worden sind.

Vor den o.a. Hintergründen wird die Bereitstellung von Baugelände am Tannenweg in dem geplanten Umfang für bedarfsgerecht und vertretbar erachtet. Die Art der Bebauung ist anhand unterschiedlicher städtebaulicher Varianten untersucht und das vorliegende Konzept ausgewählt worden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Der schlechte Ausbauzustand des Tannenweges stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch eine erstmalige endgültige Herstellung der Straße beseitigt werden muss. Zur planerischen Bewältigung der damit zusammenhängenden Belange wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die nördlich des Tannenweges gelegenen bebauten Grundstücke ausgedehnt.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Süden des Neuhausener Ortsteils Hamberg und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.91 ha (davon ca. 0,51 ha Neubauf Flächen und 1.4 ha Bestandsflächen). Die nördlich des Tannenweges bestehende Wohn- und Mischbebauung wird von 1½-geschossigen Häusern geprägt. Im Osten grenzt die Neuhausener Straße an, über die auch der Tannenweg an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Nordwestlich der Neubauf Flächen liegen bebaute Gewerbegrundstücke. Dort befindet sich das Areal eines Busunternehmens mit Fahrzeughalle und Vorplatz. Die Busse starten nach einer entsprechenden Warmlaufphase von dort in den Linienverkehr und kehren dorthin nach den

Touren auch wieder zurück. An- und Abfahrten finden zum Teil auch zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr statt.

Westlich des Busunternehmens liegt ein gemeindeeigenes Grundstück, welches von der örtlichen Feuerwehr genutzt wird. In der kleinen Halle steht das Löschfahrzeug, welches von dort zu den Einsätzen ausrückt und dort auch gewartet wird. Darüber hinaus findet in und vor dem Gebäude der erforderliche Übungsbetrieb statt.

Nördlich der Feuerwehr liegt ein Grundstück, welches als reine Lagerfläche von einer Maler- und Gerüstbaufirma genutzt wird. Nördlich des Tannenwegs, im Abschnitt zwischen Neuhausener- und Siedlungsstraße, befindet sich eine Parzelle mit einer vorhandenen Trafostation.

3 Übergeordnete Planstufen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche und im Bereich der ansässigen Betriebe und der Feuerwehr als Gewerbefläche dargestellt.

Die Feuerwehr- und die Lagerflächen der Gerüstbaufirma befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Einvernehmen mit dem Landratsamt Enzkreis kann angesichts der geringen Größe dieser Fläche von einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen und die Planung bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt werden.

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Die beiden Parzellen der Feuerwehr (Flst.Nr. 2619/10) und der Gerüstbaufirma (Flst.Nr. 2619/12) liegen im Landschaftsschutzgebiet „Neuhausen-Biet“, sind aber vom Landratsamt Enzkreis aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung mit Verfügung vom 12.05.2011 von den Vorschriften dieses Landschaftsschutzgebiets befreit worden.

4 Ökologie

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (BIOPLAN, Sinsheim), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt 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 externen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

5 Schalltechnisches Gutachten

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (GERLINGER + MERKLE, Schorndorf). Die im Hinblick auf den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm vorgeschlagenen schallschutztechnischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf das Gutachten wird verwiesen.

6 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Neubaugrundstücke werden vom auszubauenden Tannenweg aus erschlossen. Südlich des Tannenwegs wird in weiterer Gehweg angeordnet. Die Erschließung der durch die Neubaugrundstücke angeschnittenen landwirtschaftlichen Parzellen erfolgt über einen neuen Wirtschaftsweg.

Der bestehende Lagerplatz der Maler- und Gerüstbaufirma wird über einen vorhandenen Waldweg erschlossen. Die Zufahrt wird über eine entsprechende Baulast gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Unter dem Tannenweg verläuft ein Kanal des Zweckverbands Abwasserbeseitigung Biet. Ziel der Erschließungsplanung ist u.a., dass so wenig wie möglich Oberflächenwasser in die Kanäle eingeleitet wird.

Entwässerungskonzept:

Das Entwässerungskonzept ist von der L.I.- Planungsgruppe, Neuhausen, entwickelt worden und sieht folgendes vor: Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Tannenweg und das Schmutzwasser in den ebenfalls im Tannenweg befindlichen Verbandskanal eingeleitet. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Biet ist erfolgt (siehe hierzu auch die entsprechende Festsetzung zur Grundstücksentwässerung unter Ziffer C7).

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubaufächen werden in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und im Hinblick auf die Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen wie folgt differenziert:

7.1.1 Teilbereiche 1 bis 3:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- Anlagen gem. § 4(2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Von den nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig (§ 4(3) Nr. 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet umfasst die geplanten Wohnbaugrundstücke (Teilbereiche 1 und 2) und das bestehende Wohngebiet (Teilbereich 3). Da der Nutzungsschwerpunkt im Hinblick auf das gemeindliche Planungsziel einer Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebend vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen, werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (solche Konflikte können sein: Zu- und Abfahrten und mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden).

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen in der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind um dort eine Konzentration des gemeinschaftlichen Lebens zu erreichen und die örtliche Kultur zu fördern. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorgegebenen, kleinflächigen Plangebiet an der Ortsrandlage weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was

auch für die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

7.1.2 Teilbereich 4:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6(2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Anlagen gem. § 6(2) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6(2) Nrn. 6 und 7 BauNVO sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten gem. § 6(2) Nr. 8 sowie § 6(3) BauNVO sind unzulässig.

Das Mischgebiet umfasst die vorhandenen, gemischt genutzten Grundstücke Flst. Nrn. 2646, 2646/1 und 2646/2. (Flächen zwischen dem Areal des Busunternehmens und der Siedlungsstraße). Die Festsetzung eines Mischgebiets ist an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Nutzungen geboten, da sich auf den betreffenden Grundstücken einerseits Wohnnutzung, andererseits aber auch Gewerbebetriebe befinden. Dabei handelt es sich um einen Betrieb zum An- und Verkauf von Unfall- und Gebrauchtwagen mit Autoglaserei (Siedlungsstraße 22) und um eine med. Fußpflege (Tannenweg 6/1). Das Mischgebiet sichert den bauplanungsrechtlich erforderlichen Übergang zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung (siehe Ziffer 2 der Begründung) und dem östlich der Siedlungsstraße angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird auch im schalltechnischen Gutachten empfohlen.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt aus denselben Gründen wie im allgemeinen Wohngebiet (siehe Ziffer 7.1.1).

Massive Störungen sind erfahrungsgemäß insbesondere während der Nachtzeit auch im Zusammenhang mit Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 8 sowie § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) zu erwarten. Das mit Vergnügungsstätten verbundene Verkehrsaufkommen kann die vorhandene Wohnnutzung in der Ortslage maßgeblich beeinträchtigen und das Wohnumfeld entscheidend abwerten, was unter städtebaulichen und sozialen Aspekten zu verhindern ist.

Im Mischgebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

7.1.3 Teilbereich 5:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 8(2) Nr. 3 BauGB sind nur im Zusammenhang mit einem Fahrbetrieb zulässig (z.B. Busunternehmen).
- Ausnahmen gem. § 8(3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

Der Teilbereich 5 umfasst den südlichen Teil des Areals des ansässigen Busunternehmens inklusive der bestehenden Halle sowie das Grundstück der Feuerwehr. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungs-

stätten erfolgt aus denselben Gründen wie im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (siehe Ziffern 7.1.1 und 7.1.2).

Im Gewerbegebiet - Teilbereich 5 - sind somit zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen - jedoch nur im Zusammenhang mit einem Fahrbetrieb (wie z.B. das ansässige Busunternehmen),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Als Ausnahmen sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Es wird ausdrücklich erklärt, dass die Feuerwehrrnutzung mit Einsatz- und Übungsbetrieb sowie Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsarbeit im Gewerbegebiet zulässig ist.

7.1.4 Teilbereich 6:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO.
- Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und soweit sie nicht als unzulässige Nutzungsarten gelten
- Ausnahmen gem. § 8(3) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Festsetzung eines Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO erfolgt mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung an der Siedlungsstraße und geht insofern auch auf die im Zuge der Verfahrensbeteiligung geäußerten Bedenken ein, dass sich die Gewerbenutzung störend auf die umgebende Wohnnutzung auswirken könnte. Die Einschränkung wäre unter rein immissionstechnischen Gesichtspunkten nicht zwingend erforderlich, da das schalltechnische Gutachten eindeutig nachweist, dass sich die Auswirkungen der ansässigen Firma in ihrem heutigen Betriebsumfang in den zulässigen Grenzen bewegen. Die Festsetzung erfolgt jedoch zur Konfliktvorbeugung und ist auch in Abwägung mit den Interessen des Busunternehmens vertretbar, weil im Fall einer Betriebserweiterung oder Nutzungsänderung ohnehin die Emissionsverträglichkeit zum umgebenden Wohnbestand im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen ist und in einem solchen Fall nur solche Betriebsarten in Betracht kommen können, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vergleichbar den Betrieben in einem Mischgebiet). Die Festsetzung eines Eingeschränktes Gewerbegebiets nimmt daher lediglich vorweg, was im Zuge betrieblicher Änderungen ohnehin einzuhalten ist ohne den heutigen Gewerbebetrieb zu beeinträchtigen.

7.1.5 Teilbereich 7:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO.
- Zulässig sind nur Lagerplätze soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Teilbereich 7 (bestehender Lagerplatz der Gerüstbaufirma) soll auch künftig aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (siehe Ziffer 3.2 der Begründung) keine Bebauung oder einer andere- als die Lagernutzung stattfinden, weshalb dort nur „Lagerplätze“ zulässig sind. Der verbleibende Teil des Grundstücks wird entsprechend der heutigen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen GRZ sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um die in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für den Teilbereich 7 wird die Festsetzung einer Bauweise nicht für erforderlich gehalten, weil dort nur Lagerflächen zulässig sind.

Im Gewerbegebiet wird die nach BauNVO maximal zulässige GRZ von 0.8 unterschritten. Dies geschieht im Hinblick auf die Ortsrandlage und Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (siehe Ziffer 3.2 der Begründung). In dieser besonderen städtebaulichen Situation werden nach Auffassung der Gemeinde Baukörper, die wesentlich größer als der heutige Bestand in Erscheinung treten und zu einer entsprechend höheren Grundstücksüberbauung führen als nicht angemessen erachtet.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind auf die Höhe der Oberkante des EG – Rohfußbodens (EFH) zu beziehen. Die EFH darf maximal 0.30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH ist die Oberkante des angrenzenden Gehwegs, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken (2 vordere Grundstücksgrenzen) ist der höhere der beiden Bezugspunkte maßgebend.

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

Der Flexibilisierung dienen auch die Festsetzung, dass bei rückversetzten Gebäudeteilen die Traufhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden darf, dass bei Krüppelwalmdächern die festgesetzten Traufhöhen im Bereich des Krüppelwalms überschritten werden dürfen und die Bestimmung, dass die festgesetzten Traufhöhen für untergeordnete Dachaufbauten nicht maßgebend sind (z.B. Gaupen, Gegengiebel oder Dachaufsätze).

Für Doppelhäuser wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Teilbereichen 1 und 2 (Neubaugrundstücke mit TH max. 4.10m) eine Traufhöhe von 3.60 bis 4.10m und in den Teilbereichen 3 und 4 (Bestandsbebauung mit TH max. 5.50m) eine Traufhöhe von 5.00 bis 5.50m verbindlich festgesetzt. Geringere Traufhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilbereichen 1 bis 4 ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster eine Bebauung in offener Bauweise zulässig. Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit - entweder Einzelhaus oder Doppelhaushälfte - dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Zugunsten einer angemessenen flexiblen Garten- und Freiraumnutzung sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Teilbereichen 5 und 6 gilt innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster die offene Bauweise. Im Teilbereich 7 wird die Festsetzung einer Bauweise aufgrund der dort innerhalb der Baugrenzen ausschließlich zulässigen Nutzung der Lagerflächen nicht für erforderlich erachtet.

7.4 Sichtwinkel

Als Beitrag zur Verkehrssicherheit ist in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtwinkel (SW) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0.80m ab OK bestehendem Gelände unzulässig. Auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 4558 wird hingewiesen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Teilbereichen 1 und 2

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich, zumindest in den Teilbereichen 1 und 2 (Neubaufflächen) die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Wohngebäude zu begrenzen. Für den Bestand wird eine solche Festsetzung für nicht erforderlich erachtet.

7.6 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auch als Grenzbebauung zulässig.

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist mit Carports und Garagen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig auch einem städtebaulichen Anliegen der Gemeinde Rechnung getragen, indem die gestalterische Wirkung der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Privatbereiche nicht durch mitunter recht massive Nebenanlagen sondern durch Freiflächen und ggfls. Vorgärten gestaltung bestimmt werden soll.

Schließlich entsteht durch den Rückversatz von Carports und Garagen die Möglichkeit, vor Carports oder Garagen noch ein Kfz abstellen zu können.

Mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

7.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig:

- Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons,
- Die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- Die Anordnung von Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen (Masten einschließlich Betonfundament)

7.8 Immissionsschutz im Teilbereich 2 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der entsprechenden Empfehlungen im schalltechnischen Gutachten sind die Außenbauteile der Gebäude-Ostfassade im Teilbereich 2 mit einem resultierende Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB auszubilden (Lärmpegelbereich III – zur näheren Definition und Begriffsbestimmung siehe schalltechnisches Gutachten).

7.9 Grünordnung und gebietsexterner Eingriffs-Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern das in Umweltbericht und Grünordnungsplan entwickelte gestalterische und ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Konzept. Die Zuordnung der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan geregelt. Umfang und Qualität dieser Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung und Realisierung in enger Abstimmung mit dem Fachplaner, der diese Maßnahme auch mit der Fachbehörde des Landratsamtes abgestimmt hat, festgelegt und umgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten in den Teilbereichen 1 bis 4

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sichern die Einfügung des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Im Gewerbegebiet reicht die max. Firsthöhe als Regelung aus; Vorschriften über Dachformen können zugunsten betrieblicher Belange entfallen.

Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Garagen und Carports auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Die unter den entsprechenden Ziffern für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

8.2 Dachdeckungen und Fassaden aus Metall

Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungen und Fassaden nur in beschichteter Form zulässig.

8.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1.5 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Flächen nachzuweisen.

8.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

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

8.5 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.20m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

9 Städtebauliche Zahlen			
Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	19.093 qm	100%
davon:			
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.147 qm	
Geplanter Öffentlicher Gehweg südlich des Tannenwegs	ca.	234 qm	
Geplanter Wirtschaftsweg südlich des Neubaugebiets	ca.	627 qm	
Summe der Verkehrsflächen	ca.	3.008 qm	
Baugrundstücke	ca.	16.085 qm	84 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet (Neubaugrundstücke)	ca.	5.014 qm	
Allgemeines Wohngebiet (Bestandsgrundstücke)	ca.	2.745 qm	
Mischgebiet (Bestandsgrundstücke)	ca.	1.084 qm	
Gewerbegebiet (Bestandsgrundstücke)	ca.	5.900 qm	
Private Grünfläche	ca.	1.167 qm	
Versorgung (Bestandsgrundstück Trafo)	ca.	175 qm	

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).

Demnach ist das letzte Wohnbaugebiet im Ortsteil Hamberg im Jahr 1995 erschlossen worden. In den Jahren 2008 - 2010 wurden in Hamberg lediglich 3 Baugrundstücke von Privat am Grundstücksmarkt veräußert. Kommunale Baugrundstücke stehen bereits seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr zur Verfügung.

Als grundsätzliche Alternative könnte in Hamberg die Erschließung des Baugebiets „Ettern“ in Betracht kommen. Dabei handelt es sich allerdings um eine verhältnismäßig große Fläche von ca. 5 ha, die auch bei einer abschnittswisen Erschließung deutlich größer als die geplante Fläche am Tannenweg ausfallen würde.

Die Erschließung der lediglich 0,51 ha umfassenden Neubaufächen südlich des heute nur einseitig angebauten Tannenweges stellt hingegen eine sinnvolle städtebauliche Abrundung der Ortsrandbebauung dar, zumal auf der gegenüberliegenden Seite, östlich der Neuhausener- und südlich der Richard-Wagner-Straße die Ortsrandbebauung ebenfalls auf Höhe der geplanten Umfassung abschließt.

Im Rahmen der im Vorfeld mit den Eigentümern der Neubaufächen geführten Gespräche haben bereits acht Eigentümer um Zuteilung eines Baugrundstücks gebeten, wobei zum Teil zeitnahe Bauabsichten geäußert worden sind.

Vor den o.a. Hintergründen wird die Bereitstellung von Baugelände am Tannenweg in dem geplanten Umfang für bedarfsgerecht und vertretbar erachtet. Die Art der Bebauung ist anhand unterschiedlicher städtebaulicher Varianten untersucht und das vorliegende Konzept ausgewählt worden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Der schlechte Ausbauzustand des Tannenweges stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch eine erstmalige endgültige Herstellung der Straße beseitigt werden muss. Zur planerischen Bewältigung der damit zusammenhängenden Belange wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die nördlich des Tannenwegs gelegenen bebauten Grundstücke ausgedehnt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

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

Im Umweltbericht wurden der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand war von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kamen 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 hatte in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 24.10.2011 bis 24.11.2011. Aufgrund erforderlicher Änderungen wurde die Planung gem. § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 16.08.2012 erneut offengelegt. Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB wurden hauptsächlich redaktionelle Anregungen vorgebracht oder Hinweise, die lediglich zur Kenntnis zu nehmen waren. Das Landratsamt Enzkreis hatte verschiedene Anregungen zu einzelnen Bebauungsplan- Festsetzungen (Einfriedungen, Bezeichnungen der Ökomaßnahmen, Details zur Entwässerungskonzeption, Breite des am südlichen Gebietsrand geplanten Wirtschaftswegs) die in Plan und Text übernommen und im Rahmen der erneuten Auslegung offen gelegt wurden. Der Anregung, die Traufhöhen von Doppelhäusern einheitlich festzusetzen, konnte nicht entsprochen werden weil der Gemeinderat von der nun festgesetzten, großzügigeren Regelung erhöhte Flexibilität und leichtere Handhabbarkeit erwartet.

Die Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (IHK) äußerte Bedenken, ob die Belange des vorhandenen Busbetriebs angemessen gewahrt werden können. Dies kann gewährleistet werden, was im Rahmen einer Stellungnahme des Fachgutachters umfassend begründet und dem Gemeinderat als Abwägungsmaterial zur Verfügung gestellt wurde.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von einem beauftragten Rechtsanwalt in Vertretung eine örtlichen Interessengemeinschaft Bedenken vorgebracht, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

Bedenken aus der Öffentlichkeit

Der dem Bebauungsplan beigefügte Umweltbericht sei fehlerhaft und führe nicht zu einer rechtmäßigen Abwägung der Naturschutzbelange und des Eingriffs in die vorhandene Natur und Landschaft. Auch seien die Belange des Lärmschutzes fehlerhaft abgewogen worden. Fehlerhaft sei darüber hinaus die Entscheidung, das vorliegende Gebiet und nicht das potenzielle Wohnbaugebiet „Ettem“ erschlossen werden soll. Die Belange des Verkehrs (Fahrverkehr wie auch ruhender Verkehr) seien weder ausreichend geprüft noch bewältigt worden. Die Festsetzung eines Mischgebiets zwischen dem geplanten Gewerbe- und dem Wohngebiet sei ermessensfehlerhaft weil in dem geplanten Mischgebiet tatsächlich Wohnbebauung vorhanden sei. Der schlechte Zustand des Tannenweges sei kein Problem, der als städtebaulicher Missstand durch einen Bebauungsplan behoben werden müsste.

Schließlich wurden Bedenken geäußert hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes, die nicht allein dadurch auszuräumen seien, dass das Landratsamt Enzkreis eine Befreiung von der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes erteilt hatte. Vielmehr sei die Gemeinde auch im Hinblick auf eine solche Befreiung gehalten, die Belange von Natur- und Landschaftsschutz planerisch zu bewältigen und vermeidbaren Landschaftsverbrauch zu vermeiden.

Abwägung des Gemeinderats:

Der Gemeinderat hat die o.a. Bedenken umfangreich abgewogen und ist zusammengefasst zu folgendem Ergebnis gelangt:

Die Gemeinde hat einen umfangreichen Umweltbericht mit Grünordnungsplan, artenschutzrechtlichem Beitrag und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung als Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung erarbeiten lassen und die vorgeschlagenen Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Damit sind die Belange von Natur- und Landschaftsschutz planerisch ausreichend und angemessen bewältigt. Hinsichtlich des Landschaftsverbrauch wurde die Inanspruchnahme des Baugebiets sorgfältig abgewogen. Die Erschließung der lediglich 0,51 ha umfassenden Neubauflächen südlich des heute nur einseitig angebauten Tannenweges stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung der Ortsrandbebauung dar, zumal auf der gegenüberliegenden Seite, östlich der Neuhausener- und südlich der Richard-Wagner-Straße die Ortsrandbebauung ebenfalls auf Höhe der geplanten Umfang abschließt. Im Rahmen der im Vorfeld mit den Eigentümern der Neubauflächen geführten Gespräche hatten Eigentümer bereits um Zuteilung eines Baugrundstücks gebeten, wobei zum Teil zeitnahe Bauabsichten geäußert worden sind. Vor den o.a. Hintergründen wird die Bereitstellung von Baugelände am Tannenweg in dem geplanten Umfang für bedarfsgerecht und vertretbar erachtet. Bezüglich der Gebiets-Inanspruchnahme hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit nach sorgfältiger Abwägung dazu entschieden, zunächst die Erschließung des Plangebiets am Tannenweg in Angriff zu nehmen.

Die im Umweltbericht durchgeführte Bestandsbewertung sowie die Eingriffsbeurteilung der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere orientiert sich an den allgemein anerkannten und vom Umweltministerium empfohlenen Arbeitshilfen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Ebenso wurden die schalltechnischen Belange mit hoher Präzision und in Zusammenarbeit mit dem betroffenen Busunternehmen abgearbeitet.

Bezüglich der Verkehrsproblematik ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Verkehrssituation im Tannenweg durch die Ausweisung von neun zusätzlichen Baugrundstücken nicht wesentlich beeinträchtigt werden kann. Die Verkehrsthematik ist angemessen und ausreichend auf Ebene der Bauleitplanung bewältigt worden. Die Situation wird beobachtet; falls es wider Erwarten doch zu Verkehrsproblemen kommen sollte, können verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen, die ohnehin nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sind.

Die Festsetzung eines Mischgebiets ist gerechtfertigt. Im betreffenden Teilbereich handelt es sich nachweislich um gemischte Nutzung. Die Festsetzung als Mischgebiet ist insofern erforderlich und darüber hinaus geeignet, die erforderliche Nutzungsabstufung zwischen Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet zu gewährleisten.

Der Tannenweg kann nicht als endgültig hergestellt gelten, da bisher kein satzungsgemäßer Ausbau erfolgt ist. Der Gemeinderat hat beschlossen, den städtebaulichen Miss-

stand, der sich durch den schlechten Zustand des Tannenweges ergibt, durch den Erlass eines Bebauungsplanes zu beheben. Gleichzeitig soll für die Flächen südlich des Tannenweges eine Bebauung ermöglicht werden.

3.3 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB

Auch im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a(3) BauGB wurden hauptsächlich redaktionelle Anregungen vorgebracht oder Hinweise, die lediglich zur Kenntnis zu nehmen waren. Die IHK verwies im Wesentlichen erneut auf die im Rahmen der ersten Offenlage geäußerten Bedenken, die aber bereits umfassend begründet zurückgewiesen worden waren.

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

Bedenken aus der Öffentlichkeit

Im Zuge der erneuten Auslegung wurden von dem beauftragten Rechtsanwalt in Vertretung der örtlichen Interessengemeinschaft Bedenken vorgebracht:

Durch den Bebauungsplan und die eingearbeiteten Änderungen seien die Probleme nur zu einem kleinen Teil gelöst worden, der Bebauungsplan begegne nach wie vor grundlegenden Bedenken der Interessengemeinschaft. Der dem Bebauungsplan beigefügte Umweltbericht sei nach wie vor fehlerhaft, insbesondere im Hinblick auf die Anwendung des „Ökokontos“. Auch seine die Belange des Lärmschutzes fehlerhaft behandelt insbesondere hinsichtlich der Anforderungen des Busbetriebs und in Bezug auf die örtlichen Vorbelastungen. Die Annahmen über den prognostizierten Fahrzeugverkehr seien unschlüssig und unzutreffend. Immer noch sei auch die Festsetzung eines Mischgebiet planungsrechtlich fehlerhaft. Das geplante Wohngebiet sei zu klein, um die Wohnbedürfnisse im Ortsteil zu befriedigen. Insoweit solle, insbesondere angesichts des Landschaftsverbrauches im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle nochmals geprüft werden.

Abwägung des Gemeinderats:

Grundsätzlich hält der Gemeinderat daran fest, dass sich der Tannenweg bislang nicht in einem satzungsgemäß ausgebauten Zustand befindet und hat deshalb beschlossen, den städtebaulichen Missstand, der sich durch den schlechten Zustand des Tannenweges ergibt, durch den Erlass eines Bebauungsplanes zu beheben. In diesem Zusammenhang soll für die Flächen südlich des Tannenweges eine Bebauung als Arrondierung des Ortsrandes ermöglicht werden, vergleichbar der bestehenden Bebauung östlich der Neuhausener Straße.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen hat sich der Gemeinderat bewusst und auf Grundlage qualifizierter Abwägungsgrundlagen für den im Bebauungsplan festgesetzten Eingriffs- Ausgleichs-Umfang und die umzusetzenden Maßnahmen entschieden. Die Maßnahmen wurde mit dem Landratsamt vor Umsetzung hinsichtlich Durchführung und Aufwertungspotential für eine spätere Verwendung als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es erfolgte eine Einbuchung in das Ökokonto der Gemeinde Neuhausen, das beim LRA geführt wird. Die Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, des Landes und von Privatpersonen. Die Zustimmung sowohl der Eigentümer als auch der Pächter der Grundstücke zur Durchführung der Maßnahmen lag vor.

In Bezug auf die Verkehrsproblematik ist anzuführen, dass es im Rahmen einer städtebaulichen Planung üblich ist, auf Erfahrungswerte hinsichtlich der Geräuschemission von Betrieben zurückzugreifen, so wie es im vorliegenden Fall geschehen ist. Durch den Verkehr auf örtlichen Durchgangsstraßen werden i. d. R. immer Geräuschmissionen verursacht, die die städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Bei der

Aufstellung eines Bebauungsplans wird daher abgewogen, in welcher Form durch Schallschutzmaßnahmen dieser Belastung begegnet werden kann. Sofern die Ausführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) möglich ist, sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen. Sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, können durch passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern, Anordnung von Nebenräumen an der Straßenfassade) Störungen in den Gebäuden soweit vermindert werden, dass ein störungsfreies Wohnen und die Ausweisung eines Wohngebiets möglich ist.

Die Festsetzung eines Mischgebiets ist aus den unter Ziffer 3.2 genannten Gründen nach wie vor gerechtfertigt.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Neubauf Flächen wurden 2 Planungsvarianten erarbeitet, einmal mit einer zweizeiligen Bebauung und Stichstrassen, einmal mit der im Bebauungsplan schließlich umgesetzten Lösung mit nur einer Gebäudezeile entlang des Tannenwegs.