# GEMEINDE NEUHAUSEN

## Bebauungsplan "Falter"
## mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.02.2024

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

# Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB | am | 15.05.2018 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | am | |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit | gem. § 3 (1) BauGB | | |
| durch Informationsveranstaltung | | am | 27.09.2018 |
| durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus | | vom | 28.09.2018 |
| | | bis | 19.10.2018 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und | gem. § 4 (1) BauGB | | |
| sonstiger Träger öffentlicher Belange | | vom | 16.08.2018 |
| und Scoping-Termin | | am | 12.09.2018 |
| Erneuter Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB | am | 26.04.2022 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | am | |
| Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit | gem. § 3 (1) BauGB | | |
| durch Informationsveranstaltung | | am | 21.07.2022 |
| und durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus | | vom | 22.07.2022 |
| | | bis | 19.08.2022 |
| Erneute frühzeitige Unterrichtung der Behörden und | gem. § 4 (1) BauGB | vom | 25.07.2022 |
| sonstiger Träger öffentlicher Belange | | bis | 19.08.2022 |
| Billigung des Entwurfs und | | | |
| Beschluss zur Veröffentlichung | | am | 27.02.2024 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | am | |
| Veröffentlichung | gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | | bis | |
| Einholen der Stellungnahmen von Behörden | gem. § 4 (2) BauGB | vom | |
| und sonstigen Trägern öffentlicher Belange | | bis | |
| Satzungsbeschluss | gem. § 10 (1) BauGB | am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gem. § 10 (3) BauGB | am | |

# Satzungen
## über die Aufstellung des Bebauungsplans "Falter" und der örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen hat am …….. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan "Falter" und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### § 1
### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falter“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.02.2024 maßgebend.

### § 2
### Bestandteile und Anlagen der Satzungen

**Bestandteile der Satzungen**

| | | |
|---|---|---|
| A | Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 23.02.2024 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 23.02.2024 |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 23.02.2024 |

**Anlagen**

| | | |
|---|---|---|
| D | Hinweise | in der Fassung vom 23.02.2024 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 23.02.2024 |
| F | Zusammenfassende Erklärung | in der Fassung vom …… |

**Weitere gesonderte Anlagen**

| | |
|---|---|
| Umweltbericht von Büro Bioplan, Heidelberg<br>(als separater Bestandteil der Begründung) | in der Fassung vom 15.02.2024 |
| Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Aktualisierung)<br>von Büro Bioplan, Heidelberg | in der Fassung vom 07.07.2022 |
| Schalltechnische Untersuchung<br>von Büro Koehler+Leutwein, Karlsruhe | in der Fassung vom XX.02.2024 |

### § 3
### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4
## Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan "Falter“ und die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Neuhausen, den

……..
Sabine Wagner, Bürgermeisterin

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

Gemeinde Neuhausen, den

……..
Sabine Wagner, Bürgermeisterin

# Teil A

**Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans** (siehe separate Planzeichnung)

# Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen:**
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
**Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Veröffentlichung rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

## 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - (6) BauNVO)

**Teilbereich 1 und 2: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Allgemein zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässige Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Teilbereich 3: Fläche für Gemeinbedarf (GB) gem. § 9 (5) BauGB**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse (VG) sowie die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Mit Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (mit Ausnahme von Tiefgaragen), darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden. Mit Grundflächen von Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu maximal 0,8 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte (Achse), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.
Bei Grundstücken, die am Ende eines Erschließungsstiches liegen gilt als Bezugshöhe, die Oberkante Straße in Straßenmitte am Ende des Erschließungsstiches.

Die **Wandhöhe WH 1** ist bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses.

Die **Wandhöhe WH 2** ist bei Gebäuden mit Satteldach, Pultdach oder einem versetzten Pultdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die **Gebäudehöhe GH 1** ist bei Gebäuden mit Satteldach und versetzten Pultdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (First). Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz der Dachseiten am First maximal 2,50 m betragen.

Die **Gebäudehöhe GH 2** ist bei Gebäuden mit Pultdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (Pultfirst). Sofern die Höhe des Pultfirstes die zulässige Wandhöhe WH 1 überschreitet, ist vor dem Pultfirst ein Rücksprung zur Gebäudeaußenwand von mindestens 1,50 m auszubilden.

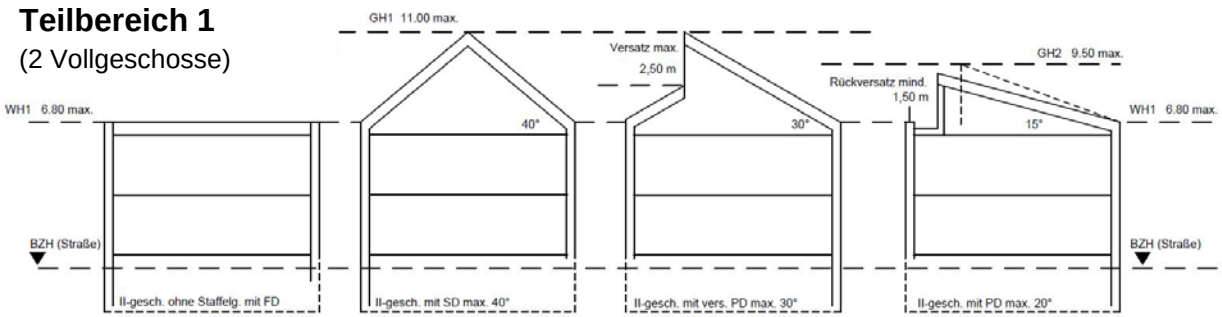
Bei **Doppelhaushälften** ist dieselbe Firstrichtung zu sichern. Des Weiteren darf der Höhenversprung zwischen zwei aneinander gebauten Gebäudehälften maximal 1,00 m betragen. Zudem sind die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 zu berücksichtigen.

**Zulässige Überschreitungen der Wandhöhen:**
Die maximal zulässige Wandhöhe WH1 bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdächern darf mit Geländern um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern und mit Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 2,00 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

**Teilbereich 1**
(2 Vollgeschosse)




**Teilbereich 2**
(3 Vollgeschosse)

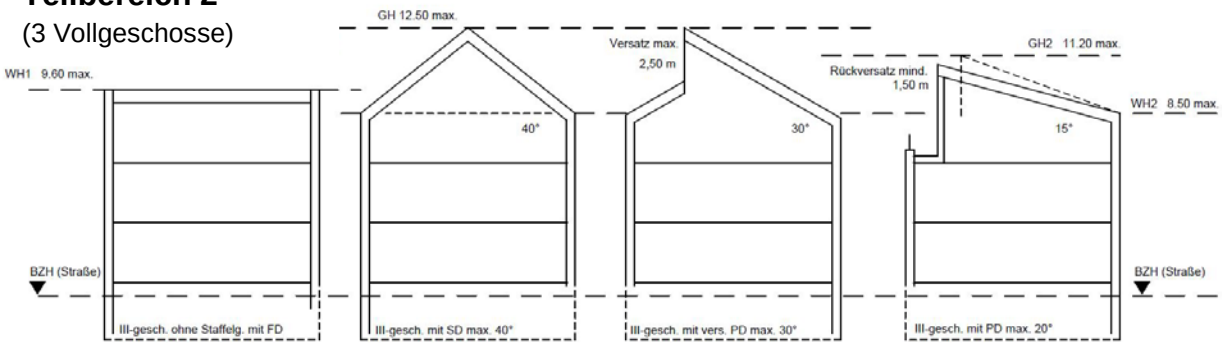



Abbildung: Beispielhafte Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen (Schemaschnitte) in Verbindung mit den zulässigen Dachformen
*(Gebäudebreite 10 m / Geschosshöhe 2,80 m)*

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

In der **offenen Bauweise** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Ausnahmsweise sind Terrassen** auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der weiteren Reihenhäuser gesichert ist.

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

**Garagen, Carports und Tiefgaragen** sind innerhalb der überbaubaren und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
**Stellplätze** sind außerhalb der überbaubaren Flächen vor Garagen/Carports und zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche zulässig.

Die Errichtung von **Nebenanlagen** ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Je Baugrundstück können zwei Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude, einschließlich Gewächshäuser) zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Äußere Gestaltung der Nebengebäude/ Gewächshaus:
- Die zulässige Größe wird auf jeweils max. 30 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 3,50 m begrenzt.

## 5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen / Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### 5.1 Allgemeines

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL18 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 Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

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

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

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

## 5.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind auf den Verkehrsgrünflächen im Bereich der Parkplätze hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebot A1: Auf der Spielplatzfläche sind insgesamt vier hochstämmige heimische Laubbäume, Stammumfang 18 – 20 cm anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 5 zu entnehmen.

Pflanzgebot A2: Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebietes ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind Ziffer 5.4 zu entnehmen. Die Fläche unter den Bäumen ist zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

## 5.3 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist auf Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Pflanzgebot A3: Zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes ist eine 3 m breite freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen (A 2). Geeignete Gehölzarten sind Ziffer 5.4 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche.
Am westlichen Gebietsrand ist im Bereich der dort festgesetzten Pflanzgebotsflächen das dort modellierte Gelände zu erhalten und darauf die Anpflanzungen vorzunehmen.

## 5.4 Empfehlung geeigneter Gehölzarten für Anpflanzungen

<u>Bäume</u>

| | | |
|---|---|---|
| x | Acer campestre | Feldahorn |
| x | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Betula pendula | Hängebirke |
| x | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| x | Quercus petraea | Traubeneiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| x | Sorbus aria | Mehlbeere |
| | Sorbus aucuparia | Vogelbeere / Eberesche |
| | Sorbus torminalis | Elsbeere |
| x | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

Bei Pflanzung von Obstbäumen empfehlen wir regionaltypische Sorten aus der Broschüre des Landratsamtes “Obstsorten für den Streuobstanbau im Enzkreis” zu verwenden. Diese ist auf der Website des Landratsamtes abrufbar.

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gewöhnlicher Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum* | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica* | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

* giftig

### 5.5 Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern

Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° sind als Flachdächer anzusehen. Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig, sie dürfen jedoch maximal 50% der Dachfläche einnehmen. Flachdächer sind flächenhaft zu begrünen. Als Flachdachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag muss bei Gebäudedächern mindestens 10 cm betragen.

Sofern Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen

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

### 6.1 Baumgruppe im Osten (M1)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebietes ist eine Baumgruppe aus drei heimischen Laubbäumen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind Ziffer 5.4 zu entnehmen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen, als Wiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

### 6.2 Dacheindeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können sind nicht zulässig.

### 6.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausschonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zulässig, sofern die Verkehrssicherheit dies zulässt.

## 6.4 Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig.

# 7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen nachzuweisen:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

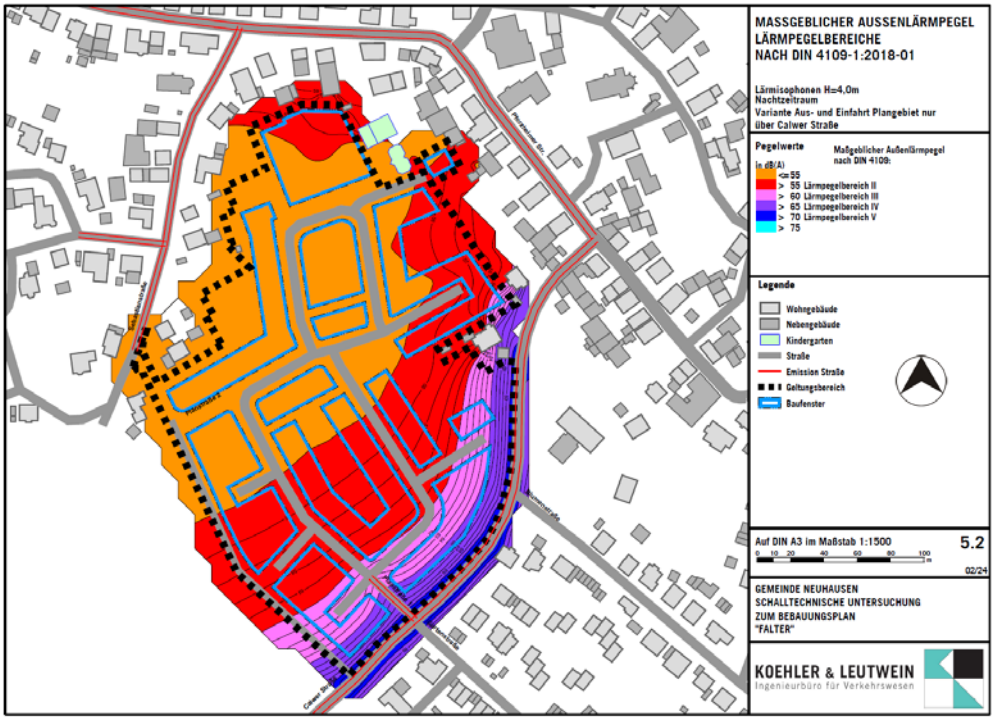



Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel Variante Aus- und Einfahrt Plangebiet nur über Calwer Straße (Quelle: Koehler & Leutwein)

**8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig:
Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

# Teil C - Örtliche Bauvorschriften

**Rechtsgrundlage**
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
**Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Veröffentlichung rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1 Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (raumbildend)**

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer bis max. 40° Dachneigung, versetzte Pultdächer bis max. 30° Dachneigung, Pultdächer bis max. 20° Dachneigung und Flachdächer.

Dächer mit einer Dachneigungen bis einschließlich 5° sind als Flachdächer anzusehen. Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig, sie dürfen jedoch maximal 50% der Dachfläche einnehmen.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig als für das Hauptgebäude.

Flachdächer sind flächenhaft zu begrünen. Als Flachdachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzgemeinschaft anzusiedeln, die sich den örtlichen Standortbedingungen anpassen kann und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag bzw. Mutterbodenauftrag muss bei Gebäudedächern mindestens 10 cm betragen.

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

**2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

In beiden Teilbereichen sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.
Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

**3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

**4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken**

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschen.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und zur Terrassierung innerhalb des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

**5 Werbeanlagen und Warenautomaten**

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

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

**6 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen – mit Ausnahme des öffentlichen Fußweges am westlichen Gebietsrand – dürfen eine Höhe von 1,20 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 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Auf den privaten Baugrundstücken ist von den Grundstückseigentümern eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne.

Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:
2 cbm / 100 qm unbegrünter Dachfläche
1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).

# Teil D - Hinweise

## 1 Belange des Denkmalschutzes

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

## 2 Erdaushub / Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) zu beachten. Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Rastatt, zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Gemäß § 2 LBodSchG werden beim konkreten Eingriff gegebenenfalls Bodenschutzkonzepte oder auch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung bei Vorhaben ab 0,5 ha notwendig bzw. verlangt. Dies ist bei der Bebauung der gewerblichen Grundstücke bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und ggfls. nachzuweisen.

## 3 Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Rastatt, zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 4 Artenschutz und externe Ausgleichsmaßnahmen

### 4.1 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

<u>Gehölzfällung, Gebäudeabriss</u>
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen.
Da trocken überwinternde kälteharte Fledermausarten grundsätzlich jedoch auch in diesem Zeitraum an Bäumen und Gebäuden vorkommen können, sind vor der Gehölzentfernung resp. dem Rückbau weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Vor Abriss oder Baumfällung sind potenzielle Quartierstrukturen daher auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Erfolgt die Fällung/ der Rückbau nicht unmittelbar nach Feststellung der Besatzfreiheit, sind die unbesetzten Quartierstrukturen nach der Kontrolle zu verschließen. Voraussetzung für den Verschluss von Quartieren ist die vorherige Umsetzung von CEF-Maßnahmen.
Um eine Winterquartiernutzung zu vermeiden, können besatzfreie Quartiere nach erfolgtem Ausgleich (CEF) bereits im Oktober verschlossen werden. Nicht vollständig einsehbare Quartierstrukturen sind durch Einwegeverschlüsse abzudichten, sodass Tiere heraus- aber nicht mehr hineingelangen können.

Maßnahmen für Fledermäuse
Als Ersatz für den Verlust von geeigneten Gebäudenischen in Gartenhütten und von geeigneten Baumhöhlen sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahmen) insgesamt fünf Fledermauskästen in der räumlichen Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- 2 Kästen an Bäumen auf dem Flst. 1063, Gemarkung Neuhausen (Friedhof)
- 3 Kästen an das Gebäude vom Kindergarten Flst. 270, Gemarkung Neuhausen

Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Maßnahmen für Vögel
Als Ersatz für den Verlust von geeigneten Gebäudenischen in Gartenhütten und von geeigneten Baumhöhlen sind für Höhlen- und Nischenbrüter insgesamt 18 Nistkästen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) in der räumlichen Umgebung (Friedhof Flst. 1063, Gemarkung Neuhausen und Kindergartengebäude Flst. 270, Gemarkung Neuhausen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

An Bäumen auf dem Flst. 1063 (Friedhof Gemarkung Neuhausen) sind folgende Kästen anzubringen:

- 3 x Nistkasten 45 mm Flugloch (z. B. Schwegler 3SV), geeignet für kleine Höhlenbrüter und Stare
- 6 x Nistkasten 30 x 45 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR oval), geeignet für Haussperling, Kohl- und ggf. Blaumeise
- 3 x Nistkasten 27 mm Fluglochweite (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch), geeignet für Blaumeise
- 2 x Baumläuferkasten (z. B. Schwegler 2B)

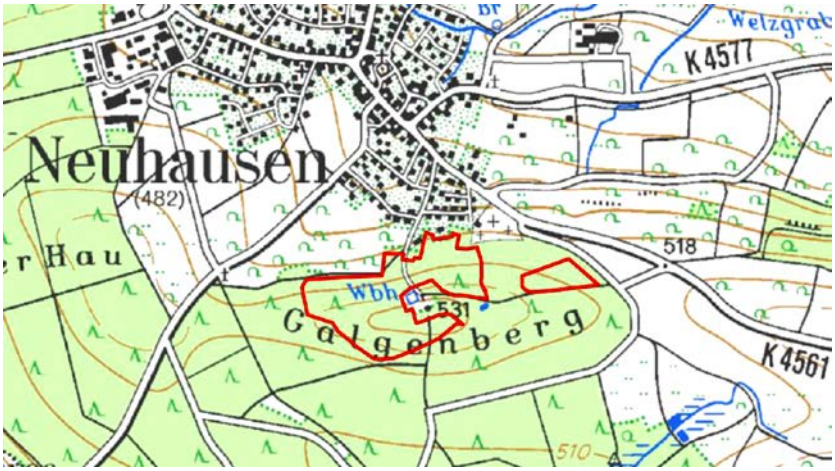
Am Kindergartengebäude auf Flst. 270, Gemarkung Neuhausen, sind folgende Gebäudekästen anzubringen:

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

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen- /Marderschutz obligatorisch. Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

## 4.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

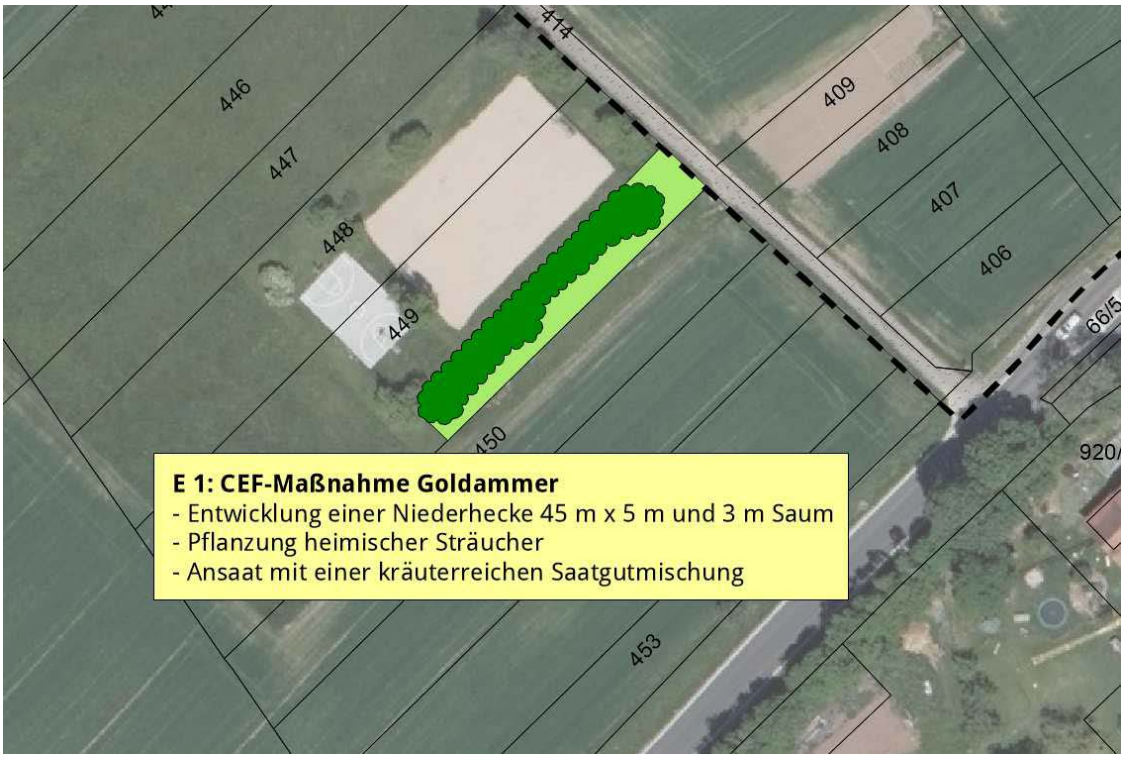
Ökokonto
Zur Kompensation der Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Falter“ wird eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Neuhausen herangezogen. Hierfür werden 410.275 Ökopunkte der Maßnahme 1: Waldweide Galgenberg (Restwert) dem Vorhaben zugeordnet und aus dem Ökokonto abgebucht. (vgl. Auszug Ökokonto im Anhang des Umweltberichts).




Lage der Maßnahmenfläche „Galgenberg“ südlich von Neuhausen (rot umrandet)

<u>CEF-Maßnahme – Goldammer (E1):</u>
Die Maßnahmenfläche E 1 liegt südwestlich des geplanten Baugebietes und umfasst den Südteil des Flurstücks 449, Gemarkung Hambach und ist mit einer rasenartig gepflegten grasreichen Ruderalflur bewachsen. Der Nordteil des gemeindeeigenen Flurstücks wird derzeit als Bolzplatz genutzt.

Für drei entfallende Goldammerreviere ist als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) eine 45 m lange und 5 m breite Niederhecke mit Saumstruktur auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 449, Gemarkung Neuhausen westlich des Planungsgebietes, zu entwickeln. Hierfür ist eine dreireihige Niederheckenpflanzung aus heimischen Straucharten zu pflanzen. Es erfolgt zur Hälfte eine sogenannte modifizierte Benjeshecken-Pflanzung in Kombination mit einer reinen Heckenpflanzung mit hochwertigem Pflanzgut.
Südlich der Heckenpflanzung bzw. Benjeshecke wird ein mindestens 3 m breiter kräuterreicher Blühsaum entwickelt. Dieser ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 10 (Schwarzwald) anzusäen. Detaillierte Angaben zur Herstellung und Pflege können dem Umweltbericht, Kapitel 3.5.1 entnommen werden.



## 5 Immissionsschutz

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bolzplatz auf den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 448 + 449. Die Lärmbelastungen des Bolzplatzes auf das geplante Wohngebiet wurde in einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Koehler + Leutwein untersucht.

Um innerhalb des Wohngebietes Bebauung zu ermöglichen, muss der Bolzplatz durch eine Lärmschutzwand mit den Maßen 3,0 m Höhe und 21,0 m Länge entlang des östlichen Endes des Bolzplatzes abgeschirmt werden.
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, hat die Gemeinde eine Lärmschutzwand herzustellen.

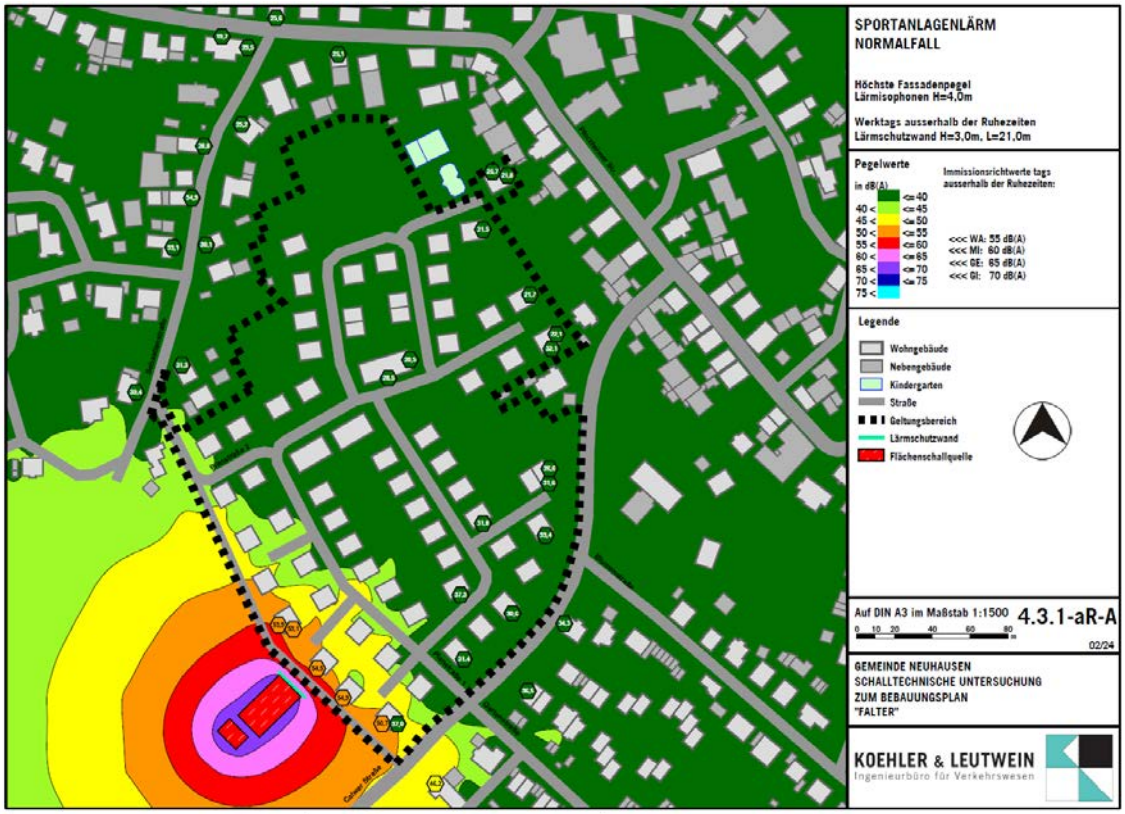



*Abb.: Sportanlagenlärm Normalfall – mit Lärmschutzwand (Quelle: Koehler & Leutwein)*

# Teil E - Begründung

## 1 Planerfordernis

In der Gemeinde Neuhausen besteht eine hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken, auch weil in der Gemeinde schon seit längerer Zeit kein neues Wohnbaugebiet mehr erschlossen wurde. Deshalb ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung des Wohnbaugebietes ‚Falter' im Südwesten der Ortslage Neuhausen.
Im Flächennutzungsplan ist in der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen schon seit langem die Wohnbaufläche 'Falter' als Planung ausgewiesen. Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 wurde die Fläche nochmals erweitert, um eine bessere Erschließung sowie die Neuordnung und Weiterentwicklung der Kindergartenfläche zu ermöglichen.
Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## 2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

## 3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 4,79 ha.

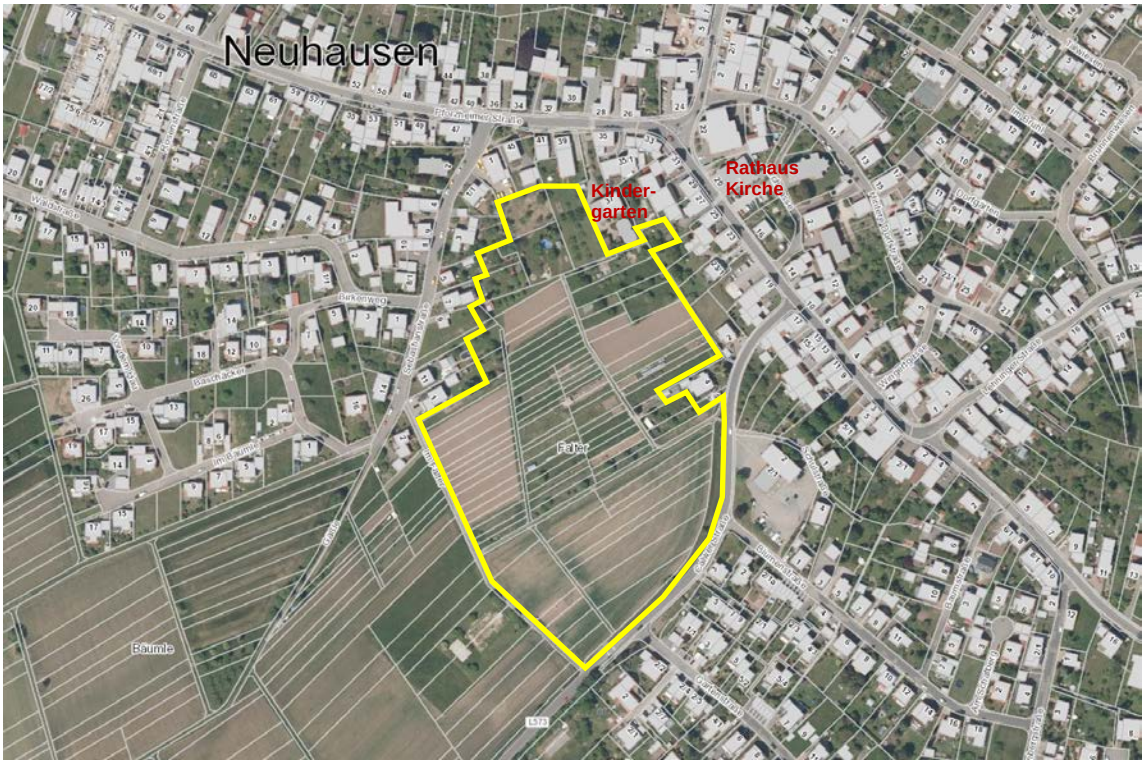
Im Südosten begrenzt die Calwer Straße / L 573 das Plangebiet, von der nach Süden – gegenüber des Plangebietes –die Garten-, Blumen- und Schulstraße abzweigen. Im Südwesten begrenzt der Weg ‚Im Falter' das Plangebiet. Im Nordwesten, Norden, und Nordosten schließt das Plangebiet an die Bebauungen an der Sebastianstraße und der Pforzheimer Straße / L 574 an.

Im nördlichen Bereich liegen innerhalb des Plangebiets Freiflächen des direkt an das Plangebiet angrenzenden Kindergartens. Lediglich in südwestlicher Richtung grenzt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an; hier befindet sich auch eine Fläche für einen Bolzplatz/Basketballplatz.

Von Westen nach Osten fällt das Gelände von ca. 497 m üNN auf ca. 488 m üNN um etwa 9 m ab. Entlang der Calwer Straße besteht eine Böschung, die vom Ortsbereich mit einer Höhe von ca. 3 m nach Westen bis zur Einmündung Gartenstraße niedriger wird und ausläuft.
Auch zu den Bestandsgrundstücken der Pforzheimer Straße im Osten fällt das Gelände, zum Teil mit einer Böschung von knapp 5 m, steil ab.

Die Nutzungen im Plangebiet selbst sind gekennzeichnet durch ein Mosaik aus großen Hausgärten mit Gehölzen, Holzstapeln und Gartenhütten. Grünland, Streuobstwiesen, Grabegärten und kleinere Ackerflächen sind überwiegend weiter entfernt vom Ortsrand im Süden des Untersuchungsgebietes gelegen. Der Südwesten des Gebiets ist geprägt durch eine Ackerfläche mit wenig Grünland. Teilweise durchziehen Graswege das Untersuchungsgebiet.

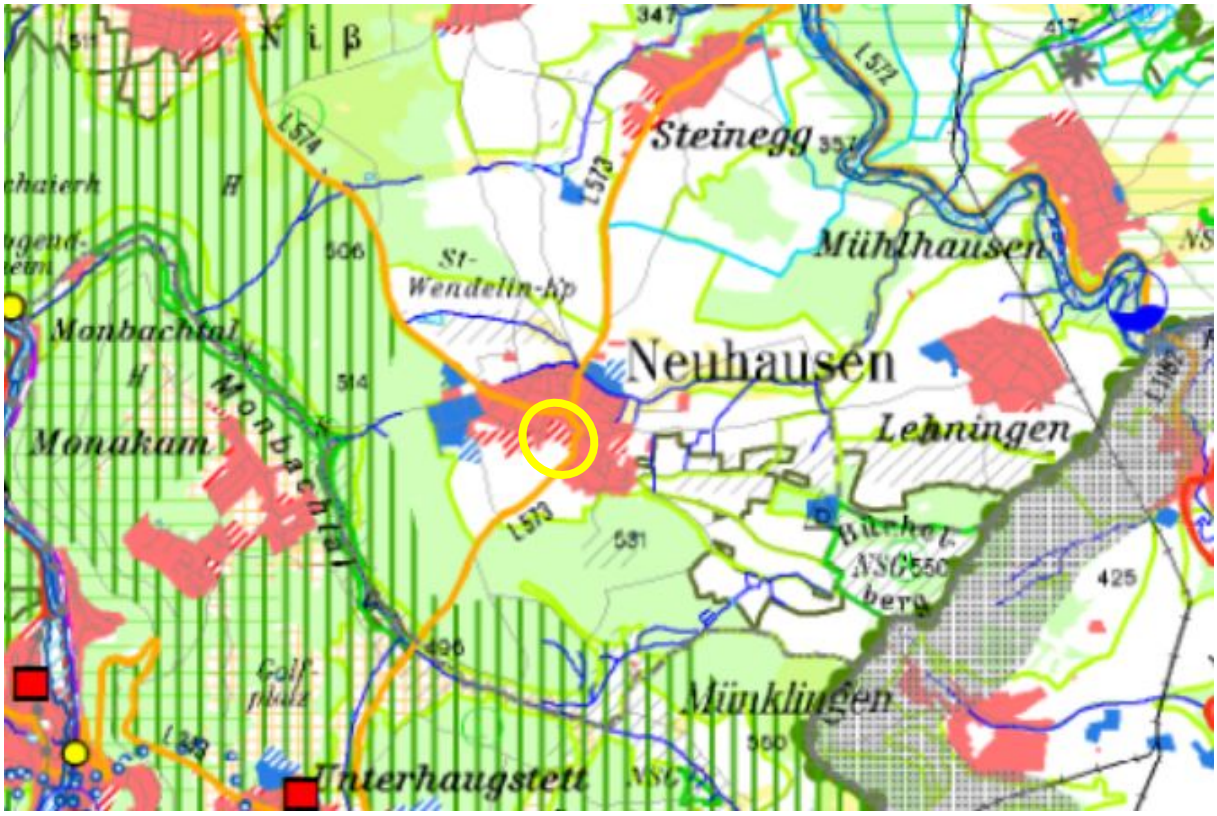
Lage und Abgrenzung des Plangebietes




Quelle: LUBW, Orthophoto und Liegenschaft (Kataster), 30.01.2024

## 4 Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist das Plangebiet teilweise als ‚Siedlung Planung' und teilweise als Weißfläche ohne weitere Festlegungen enthalten.




Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Regionalplan 2015, 24.10.2023

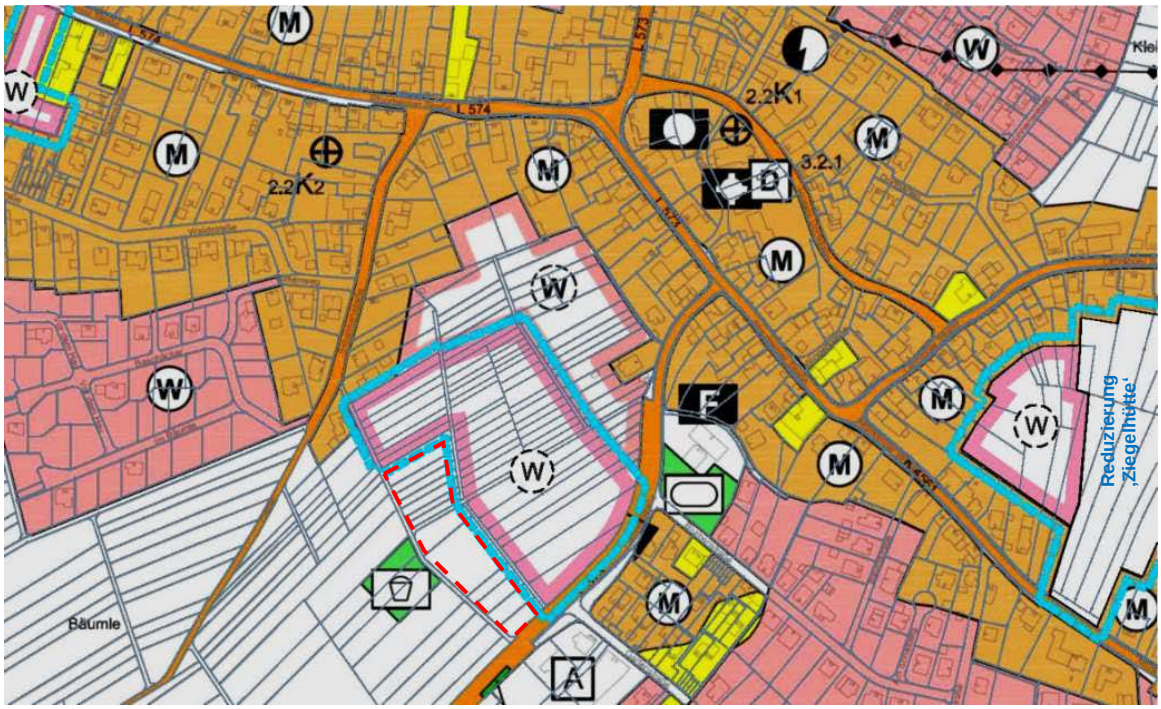
## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In der zentralen Ortslage des Kernortes Neuhausen war im Flächennutzungsplan schon seit langem die Wohnbaufläche 'Falter' – zunächst mit ca. 2,4 ha – als Planung ausgewiesen.
Im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 wurde die Fläche aus verschiedenen Gründen (bessere Erschließung / Anbindung, zentrale Lage, Neuordnung Kindergarten) um 1,9 ha erweitert. Für die Neuausweisung von 1,9 ha wurde im damaligen FNP-Verfahren die geplante Wohnbaufläche 'Ziegelhütte' (auch im Kernort Neuhausen) um 1,9 ha reduziert.

Im Planungsprozess und den parallel geführten Eigentümergesprächen hat sich gezeigt, dass einige Eigentümer den Erhalt ihrer Gartenflächen wünschen und dass im Plangebiet für die Weiterentwicklung des Kindergartens zusätzlich Fläche vorgesehen werden soll. Dadurch hätte sich das Wohnbauflächenangebot gegenüber den Flächenbilanzen im FNP-Verfahren reduziert. Gleichzeitig haben Eigentümer südwestlich des Plangebietes ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, so dass durch eine nochmalige Erweiterung des Planbereiches um ca. 0,68 ha die o.g. Flächenverluste für Wohnen ausgeglichen werden konnten.

Die angedachte Arrondierung des Plangebietes wurde im Februar / März 2022 mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung, dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Landratsamt Enzkreis abgestimmt und von diesen in Schreiben von März 2022 befürwortet. Die Arrondierung wird als Ausformung des Flächennutzungsplans gewertet, so dass die Planung insgesamt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Nachfolgend ist der entsprechende Planausschnitte aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2018 eingefügt: blau umrandet sind die damals eingebrachten Flächenänderungen. Zusätzlich ist die 2022 abgestimmte Arrondierung in der nachfolgenden Abbildung eingetragen (rot gestrichelte Umrandung)




FNP-Ausschnitt 2018: Bereich Falter mit Flächenerweiterung

## 6 Städtebauliche Konzeption

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt von der Calwer Straße und dort gegenüber der Gartenstraße, da sich hier die vorhandene Böschung gegenüber den östlichen Bereichen abflacht. Nach Abstimmung mit den Straßenbaubehörden soll hier der Knotenpunkt mit einer Linksabbiegespur auf der Calwer Straße ausgebaut werden: die Fahrbahnteiler mit Linksabbiegespur kennzeichnen den Ortseingang, bewirken eine Geschwindigkeitsreduzierung und ermöglichen für Fußgänger die Querung der Calwer Straße.
Eine weitere untergeordnete Anbindung wird an die Sebastianstraße hergestellt: durch ihre Ausprägung und Straßenraumgestaltung soll sie verkehrsberuhigt ausgebildet werden.

Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung über zwei Straßenringe, von denen zum Teil schmalere Stichstraßen abgehen, um Grundstücke in den Randbereichen zu erschließen. Die in den Randbereichen festgesetzten privaten Grünflächen berücksichtigen die vorab bereits erwähnten Wünsche nach Erhalt von Gartenflächen.

Das in den Randbereichen vorhandene Wegenetz wird ergänzt durch Fußwege im Plangebiet bzw. die straßenbegleitenden Gehwege, so dass eine fußläufige Anbindung an den Bestand und eine Durchquerung des Plangebietes gegeben ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Flächen für den Kindergarten vorgesehen: Das Gebäude des Kindergartens befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 270. Derzeit liegen die Frei- und Spielflächen für den Kindergarten mit ca. 2023 qm verteilt auf den Flurstücken Nr. 303 und teilweise 305/1 und sind durch einen schmalen Weg verbunden.
Mit der vorliegenden Planung können die Flächen neu geordnet und erweitert werden, so dass sich auch das Potenzial für eine eventuelle bauliche Erweiterung des Kindergartens eröffnet: die Kindergartenflächen sind nun zusammenhängend westlich des Kindergartengrundstücks mit einer Fläche von ca. 3.034 qm angeordnet.
Vor allem aber wird durch die vorliegende Planung das Bringen/Abholen der Kinder wesentlich verbessert: bisher ist der Kindergarten nur über einen Zugang bzw. Zufahrt von der Pforzheimer Straße ohne Stellplatzangebot zu erreichen, was zu Problemen beim Bringen/Abholen der Kinder führt – auch weil der Zugang an der Pforzheimer Straße vor einem Kurvenbereich und nahe einer Bushaltebucht liegt. Nun können mit einem Zugang von Süden 11 Stellplätze für den Kindergarten in einem wesentlich sichereren und ruhigeren Verkehrsraum angeboten werden.

Mit Blick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen zwei Geschosse ohne Dachschrägen möglich sein. Im zentralen Bereich, an der Nahtstelle der beiden Erschließungsringe, sind auch drei Geschosse möglich: dieser Bereich eignet sich damit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist damit eine angemessene bauliche Nutzung und Dichte gegeben. Hier ist auch eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz vorgesehen, so dass sich dieser zentrale Bereich als Treffpunkt der Anwohner entwickeln kann.

## 7 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Zur Klärung der umweltrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht erarbeitet (Büro Bioplan, Heidelberg, 15.02.2024).
Aus dem Umweltbericht wurden empfohlene Festsetzungen für Pflanzgebote und für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes liegen, in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 + 6 übernommen. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (auch für den Artenschutz) sowie die erforderliche Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde sind in den Hinweisen Ziffer 4 beschrieben.

Der Umweltbericht wird als gesondertes Dokument dem Bebauungsplan beigefügt. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

**Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bioplan, Heidelberg wurde im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung bereits am 28.12.2016 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Hierbei wurde weiterer Untersuchungsbedarf bei den Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse ermittelt. Im Rahmen der Grünlandkartierung wurde auf europarechtlich streng geschützte Schmetterlinge geachtet und untersucht, ob Bereiche oder Teilbereiche des Untersuchungsgebietes Ausprägungen des FFH-Lebensraumtyps 6510, Magere Flachlandmähwiese aufweisen. Die Erhebungen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung 2017 durchgeführt.
2022 wurde die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung aktualisiert, auch hinsichtlich der inzwischen vorgesehenen Arrondierung im Südwesten. Hierbei wurde überprüft, ob sich im Gebiet Habitatstrukturen wesentlich verändert und inwiefern die in den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erstellten Ergebnisse für die weitere Planung verwendet werden oder abgewandelt werden müssten.

Für die Artengruppen Reptilien und Schmetterlinge sowie bei der Grünlandkartierung wurde bei Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung wie bereist 2017 keine Betroffenheit und kein vertiefender Untersuchungsbedarf festgestellt.
Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse definiert die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, die in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen wurden.

Gesamtfazit der aktualisierten artenschutzrechtlichen Untersuchung:

*Brutvögel: Das Untersuchungsgebiet, der erweiterte Geltungsbereich im Südwesten und dessen Umgebung zeigte sich 2017, was die Vogelarten betrifft, als sehr artenreich. Für einen großen Teil der 2017 nachgewiesenen Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet als Brutrevier zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen und des Halboffenlandes / Offenlandes (Abbildung 6). Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich definiert. Diese können aufgrund der Beständigkeit der Habitatstrukturen im Gebiet wie 2017 definiert angewendet werden.*

*Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet und dem erweiterten Geltungsbereich im Südwesten konnten 2017 keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Das Gebiet weist nur wenige Strukturen auf, die für Fledermäuse attraktiv sind. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zu anderen Jahreszeiten die Flächen als Jagdhabitat genutzt werden und die vorhandenen Bäume als Tageseinstände oder Zwischenquartiere genutzt werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich definiert. Diese können aufgrund der Beständigkeit der Habitatstrukturen im Gebiet wie 2017 definiert angewendet werden.*

*Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.*

## 8 Verkehrserschließung

Unter Ziffer 7 der Begründung wurde im Zusammenhang mit der allgemeinen städtebaulichen Konzeption auch die Konzeption des geplanten Erschließungssystems erläutert.

Die beiden Erschließungsringe der Haupterschließung werden mit Fahrbahnbreiten von 6,0 m und Gehwegen mit 1,25 m Breite, die teilweise beidseitig, teilweise einseitig geführt sind, ausgebildet. Die Stichwege sind mit 5,50 m Breite vorgesehen und werden gemischt genutzt. Die Verbindung zur Sebastianstraße ist mit 5,30 Breite ebenfalls als gemischt genutzte bzw. verkehrsberuhigte Verkehrsfläche geplant: zusätzlich sollen kleine Stücke mit einem Pflasterbelag ausgeführt werden, um hier eine langsame Fahrgeschwindigkeit zu sichern.

Für den Ausbau des Knotenpunktes an der Calwer Straße (Linksabbiegespur, Fahrbahnteiler) liegt eine Straßenplanung von Kirn-Ingenieure vor, die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Um den nötigen Raum für die Linksabbiegespur zu erhalten, soll im Einmündungsbereich die Fahrbahn der Calwer Straße nach Süden verbreitert werden, der nördliche Fahrbahnrand bleibt nahezu unverändert. Der Knotenpunkt wurde mit der entsprechenden Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen

## 9 Entwässerungsplanung

Parallel zur städtebaulichen Planung haben Kirn Ingenieure, Pforzheim in Abstimmung mit dem Landratsamt Enzkreis die Entwässerungsplanung bearbeitet.

Der Entwässerungsplanung liegt der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Neuhausen in einer Fassung vom November 2018 zugrunde. Im AKP wurde das angedachte Neubaugebiet „Falter“ berücksichtigt. Die zukünftige Entwässerung des Erschließungsgebiets ist im AKP rechnerisch im Trennsystem angesetzt. Im Planungsgebiet befindet sich außer ca. 260 m Regenwasserkanal DN 300 momentan keine Entwässerung.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet soll im Trennsystem erfolgen. Dies bedeutet, dass lediglich das Schmutzwasser (WC, Dusche, Spülmaschine etc.) an das bestehende Mischwasserkanalsystem angeschlossen wird. Das Regenwasser wird gesondert gesammelt und über ein getrenntes Kanalsystem in den Welzgraben abgeleitet. Damit diese Ableitung der äußeren Erschließung schadlos erfolgen kann sind vor der Einleitung in das Grabensystem die Aufdimensionierung des bestehenden Regenwasserkanals auf DN 600 bis DN 800 und eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, aus welcher das Wasser nur gedrosselt in den Welzgraben abfließen kann.

Die hydraulische Berechnung wurde im Zeit-Beiwert-Verfahren durchgeführt.
Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfiehlt für die Dimensionierung von Wohngebieten ein 2jähriges Regenereignis mit einer von der Geländeneigung abhängigen Regendauer zu verwenden. Im vorliegenden Fall ergibt sich hieraus ein 2jähriges Regenereignis mit 10 Minuten Dauer.

Es ergibt sich nach KOSTRA-DWD 2010R ein Bemessungsregen als Blockregen von
$r_{10,0.5}$ = 181,7 l/(s*ha).

Die geplante Trennkanalisation wird so dimensioniert, dass eine Auslastung von 90 % nicht überschritten wird. Somit ergeben sich durch das Restvolumen von 10 % und die Erhöhung des Durchflusses bei Druckabfluss Reserven im System.

Die Tiefenlage des Trennsystems beträgt im Bereich der geplanten Bebauung im Regelfall ca. 1,9 bis 3,00 m unter Straßenoberkante. Die Tiefenlage wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Neuhausen so gewählt, dass die Grundstücke möglichst ohne Hebeanlagen entwässert werden können.

Auf den Grundstücken werden kombinierte Hauskontrollschächte vorgesehen.

### 9.1 Schmutzwasser

In der südlich angrenzenden Calwer Straße ist ein Mischwasserkanal DN 400 bis DN 600 SB vorhanden. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an diesen Kanalstrang.

Nach dem AKP kann das bestehende Mischwassersystem das Schmutzwasser des NBG problemlos aufnehmen.

Die Bemessung des Schmutzwassers erfolgt analog den Empfehlungen des DWA Arbeitsblattes 118 unter Annahme eines Spitzenabwasseranfalls von 4 l/(s*1000 E).
Bei einer Einwohnerdichte von rd. 134 E/ha ergibt sich ein Schmutzwasseranfall von rd. 3,4 l/s. Dieser kann problemlos über den Schmutzwasserkanal DN 250 PP abgeführt werden.
Im AKP wurde das Schmutzwasser des Baugebiet Falter berücksichtigt. Der Anschluss hat keine Auswirkungen auf das Kanalnetz. Das Schmutzwasser wird an das Bestandsnetz in der Calwer Straße angebunden.

## 9.2 Regenwasser

Im Bestand wird das Oberflächenwasser der Außengebiete sowie der Calwer Straße über eine RW-Kanal DN 500 / DN 300 mm abgeleitet, welcher durch die Ortslage und anschließend in den bestehenden offenen Graben „Welzgraben“ fließt.
Das anfallende Regenwasser sowohl aus dem ca. 25,4 ha großen Außengebiet als auch aus dem Erschließungsgebiet wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Gemäß AKP zeigt der vorhandene Regenwasserkanalstrang durch die Ortslage bereits im Bestand keine ausreichende Reserve auf.

Von den künftigen Grundstückseigentümern im neuen Wohngebiet ‚Falter‘ ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:
2 cbm / 100 qm unbegrünter Dachfläche
1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).

Das Regenwasser des Planungsgebietes wird analog dem Schmutzwasser in einem Haltungsstrang gesammelt, an den Bestandskanal in der Calwer Straße angeschlossen und zusammen mit dem Außengebietswasser ungedrosselt durch die Ortslage von Neuhausen geführt.
Der Anschluss an den Bestand erfolgt an den Muldeneinlaufschacht R01ELB7 seitlich der Calwer Straße. Die geplanten Kanaltrassen orientieren sich an der Straßen- und Wegeführung der öffentlichen Flächen.
Der bestehende RW-Kanalstrang wird in diesem Zuge aufdimensioniert, da die erforderliche Leistungsfähigkeit im Bestand nicht gegeben ist. Im Norden wird die Regenwasserrückhaltung auf dem Flurstück 2699 als offenes Erdbecken realisiert. Hierbei wird die zur Verfügung stehende Flurstücksfläche umfänglich ausgenutzt, um den maximal möglichen Rückhalteraum von ca. 1.105 cbm zu schaffen.

Standort des geplanten Rückhaltebeckens im Osten von Neuhausen

Planung Kirn-Ingenieure
Stand Oktober 2023

Die Drosselmenge, welche in den Welzgraben abgeleitet werden darf, ist noch mit dem Landratsamt abzustimmen, da sowohl das Oberflächenwasser des Neubaugebiets als auch des Außengebiets über die Rückhaltung geführt wird. Das Rückhaltebecken wird durch ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren umgesetzt.

Das Oberflächenwasser, welches aus dem Außengebiet in Richtung des Erschließungsgebietes abfließt, wird entlang des Erschließungsgebiets unverändert in einem vorhandenen Graben auf der Südwestseite des Wirtschaftsweges ‚Im Falter' gesammelt und weitergeleitet. Das Profil dieses Graben soll im Rahmen einer Unterhaltungsmaßnahme so hergestellt werden, dass das Wasser auch bei Starkregenereignissen abgeleitet werden kann. Die Unterhaltung des Grabens kann weiterhin über den bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen.
Zusätzlich wird zum Schutz vor Außengebietswasser im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den neuen privaten Baugrundstücken am südwestlichen Gebietsrandrand ein kleiner ‚Wall' mit ca. 30 cm Höhe hergestellt. Dieser ist bei den nachfolgenden Anpflanzungen und Grundstücksgestaltungen von den künftigen privaten Eigentümern zu berücksichtigen und zu erhalten: eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 10 Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, Februar 2024).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Falter" in Neuhausen wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, des bestehenden Gewerbelärms der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Freizeit- / Sportanlagenlärms des Bolz- und Streetballplatzes eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.*

***Verkehrslärm***

*Bei der Ermittlung der Verkehrslärmbelastungen werden Varianten der Verteilung des Zusatzverkehrs auf das bestehende Straßennetz untersucht, bei denen der Zusatzverkehr aus dem Plangebiet entweder auf die Sebastianstraße und die Calwer Straße verteilt oder ausschließlich über die Calwer Straße geleitet wird. Es ergeben sich innerhalb des Plangebiets verträgliche Belastungen durch Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete. Entlang der Calwer Straße ist sowohl tags als auch nachts mit erhöhten Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden aber noch eingehalten. Da aktive Maßnahmen aufgrund von städtebaulichen und topographischen Gründen nicht sinnvoll sind, müssen daher im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festgesetzt werden, welche Wohn-, Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.*

*Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Umfeld auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die teilweise Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet über die Sebastianstraße in der ersten Variante führt zwar zu einer Erhöhung von mehr als 4 dB(A), es werden aber selbst mit diesen Erhöhungen an den Fassaden entlang der*

*Sebastianstraße die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.*

***Gewerbelärm***

*Durch den Gewerbelärm der Freiwilligen Feuerwehr bei Übungen bzw. einem Einsatz ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Der Fall des Einsatzes im Nachtzeitraum ist als seltenes Ereignis zu werten, da davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht mehr als 10-mal pro Jahr stattfinden. Des Weiteren ist in naher Zukunft geplant, den Standort der Feuerwehr in den Außenbereich zu verlegen.*

***Sportanlagenlärm***

*Durch den Sportanlagenlärm des Bolz- und Streetballplatz ergeben sich in allen untersuchten Beurteilungszeiträumen teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Es sind daher aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, um die zukünftige Bebauung vor unzumutbaren Lärmeinflüssen durch die Nutzung der Sportanlagen zu schützen. Diese können in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer Länge von mindestens 21 m ausgeführt werden.*

*Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.*

In der Planzeichnung sind die ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Als Bemessungsgrundlage dafür wird die Variante mit ausschließlich der Ein- und Ausfahrt über die Calwer Straße genutzt, da diese im Vergleich zu weiteren Varianten den worst-case abbildet.

## 11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.
Im vorliegenden Bebauungsplan sind durch die grünordnerischen Festsetzungen Ziffer 5 Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gesichert, die die Erwärmung im Gebiet mindern und zur Bindung von CO2 beitragen. Im zentralen Bereich des südlichen Erschließungsrings wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen zudem eine zusammenhängende Gartenfläche gesichert, die als unversiegelte begrünte Fläche ebenfalls dem vorab genannten Ziel dient.

Die in den örtlichen Bauvorschriften enthaltene Vorschrift, befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen, trägt dazu bei, Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig zu versickern und dient somit der Klimaanpassung.

## 12 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikte mit der umgebenden vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausnahmsweise zugelassen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist.

Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

Der nördliche Bereich, in dem die Flächen für den Kindergarten neu geordnet und zusammengefasst werden konnten, ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse (VG) sowie die Wandhöhen WH1 und WH 2 sowie die Gebäudehöhe GH 1 und GH 2 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzende Landschaft gesichert.
Bei der unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Abbildung handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, welche Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen im Baugebiet möglich sind. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern können hohe Wandhöhen in Erscheinung treten, die das städtebauliche Gefüge erheblich stören können: um dies zu vermeiden, werden bei diesen Dachformen Festsetzungen für einen Rücksprung und zum Versatz getroffen.

Die festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Wandhöhen schaffen einen Spielraum bei der Gebäudegestaltung.

Mit Blick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen zwei Geschosse ohne Dachschrägen möglich sein. Im zentralen Bereich, an der Nahtstelle der beiden Erschließungsringe ist auch eine Bebauung mit drei Geschossen vorstellbar und soll entsprechend ermöglicht werden: dieser Bereich eignet sich für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.
Die Festsetzung der Teilbereiche 1 und 2 im zeichnerischen Teil spiegelt diese Differenzierung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen wider.

Die GRZ von 0,4 entspricht der geplanten Bauweise und Art der baulichen Nutzung, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Mit Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (mit Ausnahme von Tiefgaragen), darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden.
Mit Grundflächen von Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu maximal 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Für Tiefgaragen wird bzgl. der Grundflächenzahl ein höherer Spielraum zugestanden, um bei einer Errichtung von Mehrfamilienhäusern den Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Tiefgargen zu ermöglichen.

### 12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der offenen Bauweise „**o**“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
Damit ist innerhalb der durchgehend festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) eine sehr hohe Flexibilität bzgl. der realisierbaren Hausformen möglich.
Die Errichtung von Doppelhaushälften und Hausgruppen ist jedoch nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der weiteren Reihenhäuser gesichert ist.

### 12.4 Garagen (auch Carports), Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.
Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die z.B. durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres KFZ abstellen zu können.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen vor Garagen/Carports und zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche zulässig, sofern dem keine andere Festsetzung entgegensteht (z.B. Flächen mit Pflanzgeboten, etc.), um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich – hinter der rückwärtigen Baugrenze sollen Stellplätze nicht errichtet werden, um in diesen Bereichen zusammenhängende Grünbereiche zu sichern.

Die Vorgaben zu Anzahl, Größe und Standort der Nebenanlagen (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche) sichern das städtebauliche Erscheinungsbild und die Ausbildung von zusammenhängenden Grünbereichen.

### 12.6 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

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

Hierzu wurden empfohlene Festsetzungen für Pflanzgebote und für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes liegen, aus dem Umweltbericht in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 + 6 übernommen. Sie beinhalten auch Maßnahmen, die dem Artenschutz dienen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (auch für den Artenschutz) sowie die erforderliche Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde sind in den Hinweisen Ziffer 4 beschrieben.

### 12.7 Immissionsschutz

Die festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Koehler + Leutwein und sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm.

Als planexterne Maßnahme ist in den Hinweisen Ziffer 5 die Herstellung einer Lärmschutzwand an der östlichen Seite des vorhandenen Bolzplatzes genannt. Die Maßnahme wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes vorgesehen.

### 12.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

## 13 Örtliche Bauvorschriften

### 13.1 Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen und textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Zulässig sind Satteldächer bis max. 40° Dachneigung, versetzte Pultdächer bis max. 30° Dachneigung, Pultdächer bis max. 20° Dachneigung und Flachdächer.
Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften.

Um möglichst viele Flächen auf dem Grundstück klimagerecht und versickerungsfähig zu gestalten, sind Flachdächer wie festgesetzt zu begrünen.

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

Die Festsetzung der maximalen Anzahl von Vollgeschossen beschränkt auch das Ausmaß von Dachgauben und Dachaufbauten. Daher wurde auf weitere Vorschriften für Dachaufbauten verzichtet.

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

### 13.2 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 Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

### 13.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht zulässig sind Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

**13.4 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken**

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschen. Damit wird zum einen das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert, zum anderen wird auch das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum gefördert, in dem dieser einsehbar ist und nicht durch hohe Mauern entlang der Straße abgeriegelt wird.

Innerhalb des Grundstücks dürfen Stützmauern zur Außenraumgestaltung und zur Terrassierung eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.0 m zu terrassieren. Mit diesen Vorgaben wird auch das Einfügen des Baugebietes in den Landschaftsraum gewährleistet. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

**13.5 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen.

Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung (d.h. keine Fremdwerbung) und nur an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Das Anbringen von Automaten ist aus den o.g. Gründen ebenfalls unzulässig.

**13.6 Einfriedungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, aus Gründen der Verkehrssicherheit und dem Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum, sind Einfriedigungen in ihrer Höhe und Lage zu öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Dabei dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m, inklusive eines Mauersockels von max. 0,50 m über Oberkante, der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3,00 m ab der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzt.

**13.7 Niederspannungsfreileitungen**

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

**13.8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und um den Wasserhaushalt zu schonen, ist von den Grundstückseigentümern eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen. Das Wasser der Dachentwässerung soll in Zisternen eingeleitet und als Brauch- oder Gießwasser verwendet werden. Die festgesetzten Volumina der Zisternen entsprechen der Ergebnissen der Entwässerungsplanung der Kirn-Ingenieure.

# Teil F - Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a 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**

*Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.*

**2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

*Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.*

**3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.*

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

*Wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt.*