



GEMEINDE NECKARWESTHEIM

BEBAUUNGSPLAN ROHR / HART – 2. Bauabschnitt

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 23.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 16.09.2016 bis 14.10.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 13.09.2016

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Neckarwestheim, den

.....
Bürgermeister Winkler

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 14.11.2018



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

A) **Satzung über den Bebauungsplan "Rohr / Hart - 2. Bauabschnitt"**

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung
Umweltbericht

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Rohr / Hart - 2. Bauabschnitt" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Neckarwestheim, den

(Bürgermeister Winkler)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Rohr / Hart – 2. Bauabschnitt“ (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (3) Anlagen für Verwaltungen. <p>Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
SO	<p>Sondergebiet Schuppenanlage (SO) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Schuppen für Landwirte und nicht privilegierte Land- und Waldbewirtschafter.</p> <p>Zulässig ist die Unterbringung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen sowie die Lagerung von Brennholz.</p>

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt. Diese Bereiche sind durch Ordnungsbuchstaben gekennzeichnet (siehe Nutzungsschablonen).</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt. Diese Bereiche sind durch Ordnungsbuchstaben gekennzeichnet (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt:</p> <p><u>Ordnungsbuchstabe A:</u> Satteldach: Traufhöhe (TH) 6,0 m Gebäudehöhe (GH) 8,0 m.</p> <p style="padding-left: 100px;">Pulldach: Traufhöhe (TH) 6,0 m Gebäudehöhe (GH) 7,0 m</p>

	<p>Ordnungsbuchstabe B: Satteldach: Traufhöhe (TH) zwingend 5,5 m - 6,0 m Gebäudehöhe (GH) 9,0 m.</p> <p>Pulldach: Traufhöhe (TH) zwingend 5,5 m – 6,0 m Gebäudehöhe (GH) 8,0 m</p> <p>Ordnungsbuchstabe C: Flachdach: Gebäudehöhe (GH) 9,50 m</p> <p>Ordnungsbuchstabe D: Pulldach: Gebäudehöhe (GH) mind. 6,00 m Gebäudehöhe (GH) max. 7,50 m</p> <p>Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei allen zulässigen Dachformen. Die Gebäudehöhe (GH) ist als höchster Punkt des Gebäudes bei allen zulässigen Dachformen definiert.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p>
z.B. II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
	<p>Offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p>

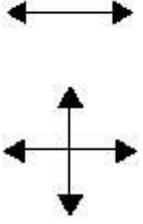
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuderichtung, Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen / Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf 1/3 der Länge des Hauptdachfirnes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirnes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	--

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Überdachte Stellplätze dürfen dabei max. 2 geschlossene Wandseiten aufweisen.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--

8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die jeweils maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Gebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.</p>
--	--

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Grundstückszufahrten. Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.</p>

10. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

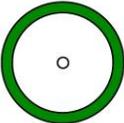
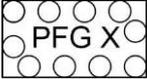
(§ 9 (1) 14 BauGB)

	<p>Retentionsfläche Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser (d.h. Graben / Rückhaltebecken zur Ableitung des Oberflächenwassers).</p> <p>Die Anlagen sind naturnah zu gestalten (Bepflanzung siehe Pflanzgebot 1).</p>
---	---

11. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsgrünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Anlage öffentlicher Wege. Die auf diesen Grünflächen geplanten Wege dienen der Vernetzung des Gebiets mit dem im Süden und Osten angrenzenden Bestand. Auf den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzgebot für Einzelbäume).</p>

	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>																								
	<p><u>Einzelbäume privat</u></p> <p>Je 400 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p>																								
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 1 (pfg1) – Gestaltung eines naturnahen Rückhaltebeckens</u></p> <p>Entsprechend den Eintragungen im Plan ist die Sohle der Rückhaltebecken als Röhrichtfläche anzulegen. Die Böschungen sind mit einer gebietsheimischen, extensiven Rasenmischung für feuchte Lagen zu begrünen. Im Bereich um die Rückhaltebecken sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenlisten 1 bis 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art im Uferbereich sind nicht zulässig.</p>																								
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 2 (pfg 2) – Eingrünung privater Grundstücke</u></p> <p>Die mit pfg 2 gekennzeichneten, privaten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p>																								
	<p><u>Pflanzgebotsfläche 3 (pfg 3) – Eingrünung öffentlicher Flächen</u></p> <p>Auf den mit pfg 3 gekennzeichneten, öffentlichen Flächen sind auf mind. 50 % der Fläche Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p>																								
	<p>Pflanzliste:</p> <p><u>Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer platanoides</i></td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer pseudoplatanus</i></td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Alnus glutinosa</i></td> <td>Schwarzerle</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus</i></td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus excelsior</i></td> <td>Esche</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus avium</i></td> <td>Vogelkirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Quercus robur</i></td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td><i>Quercus petraea</i></td> <td>Traubeneiche</td> </tr> <tr> <td><i>Tilia cordata</i></td> <td>Winterlinde</td> </tr> <tr> <td><i>Tilia platyphyllos</i></td> <td>Sommerlinde</td> </tr> <tr> <td><i>Ulmus glabra</i></td> <td>Bergulme</td> </tr> </table> <p><u>Pflanzenliste 2: Feldgehölze, klein –und mittelkronige Bäume</u></p>	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn																								
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn																								
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn																								
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle																								
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche																								
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche																								
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche																								
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche																								
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche																								
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde																								
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde																								
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme																								

<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<u>Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<u>Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)</u>	
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<u>Pflanzenliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung</u>	
<i>Allium schoenoprasum</i>	
<i>Campanula rotundifolia</i>	
<i>Dianthus carthusianorum</i>	
<i>Hieracium pilosella</i>	
<i>Petrohagia saxifraga</i>	
<i>Saponaria ocymoides</i>	
<i>Sedum album "Coral carpet"</i>	
<i>Sedum reflexum</i>	
<i>Sedum spurium</i>	
<i>Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"</i>	
<i>Sempervivum arochnoideum</i>	
<i>Sempervivum montanum</i>	
<i>Thymus serpyllum</i>	
Sedum als Sprossensaat	
<u>Pflanzenliste 6: Obst- und Wildobstgehölze</u>	
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus spec.*</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Pyrus communis</i>	Mostbirne
<i>Prunus avium, L.*</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus *</i>	Sauerkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p> <p>Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rohr / Hart – 2. Bauabschnitt“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> In den mit den Ordnungsbuchstaben A – C gekennzeichneten Flächen sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 35° bzw. von 20° - 35° sowie als Pultdach mit einer Dachneigung von 8° - 15° zulässig.</p> <p>In den mit dem Ordnungsbuchstaben C gekennzeichneten Flächen sind die Dächer darüber hinaus als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 8° zulässig.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und Carports mit Flachdach (von 0° - 8°) sind nur zulässig, sofern diese vollflächig begrünt sind oder als Terrassen genutzt werden.</p>
	<p>Dachdeckung und Fassaden</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünzte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammen 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	<p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><u>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</u> Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.</p> <p><u>Einfriedigungen</u> Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Flächen sowie einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzenliste 3 zu verwenden.</p>
--	--

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Zur Regelung der Stellplätze wird auf die Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Stellplätze für Wohnungen in Neckarwestheim (Stellplatzsatzung) vom 29.05.1996, rechtskräftig seit dem 01.03.1996, verwiesen. Diese ist für das Plangebiet maßgebend und zu verwenden.</p>
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zulässig.</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Eisenzeitliche Siedlungen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Bei der Bebauung des südlich angrenzenden Gebiets wurden in den 1970er Jahren mehrfach Befunde aus der frühkeltischen Zeit beobachtet.

Im kartierten Areal ist bei Bodeneingriffen mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. In diesem Fall ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Heilbronn) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum

Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. KfW60-Standard

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Grenzwerte eingehalten werden:
Der spezifische Transmissionswärmeverlust HT' der wärmeübertragenden Gebäudehülle darf maximal 70% des Grenzwertes nach Energieeinsparverordnung betragen.
Der Primärenergiebedarf darf maximal 60 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr betragen.
(KfW60-Standard). Entspricht den Förderrichtlinien im Förderprogramm "Ökologisch Bauen" der Kreditanstalt für Wiederaufbau - Förderbank).

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzlich ist die Gemeinde Neckarwestheim bestrebt, die Entwicklung innerörtlicher Baupotentiale zur Nachverdichtung der Bebauung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. Die Gemeinde ist daher auf ein Tätigwerden der Eigentümer angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke hat.

Mit der Erschließung des ersten Bauabschnitts Rohr / Hart hat die Gemeinde Neckarwestheim zudem die Entwicklung der im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen im Norden des Gemeindegebietes eingeleitet. Mit diesem ersten Bauabschnitt sollte insbesondere dem örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Inzwischen ist ein großer Teil der Wohnbaugrundstücke des ersten Bauabschnittes einer Bebauung zugeführt. Da in Neckarwestheim jedoch aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses mittelfristig eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauland besteht möchte die Gemeinde nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des zweiten Bauabschnitts Rohr / Hart schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neckarwestheim hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rohr / Hart – 2. Bauabschnitt“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 3,6 Hektar. Es wird im Süden und Osten durch den ersten Bauabschnitt Rohr / Hart begrenzt. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Gemäß Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist in Neckarwestheim als Gemeinde in der Randzone des Verdichtungsraumes eine Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohner pro Hektar einzuhalten.

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Lauffen / Nordheim/ Neckarwestheim sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Süden und Osten grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Rohr / Hart 1. Bauabschnitt“ an.

V. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Landschaft weitgehend ausgeräumt.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt gleichmäßig nach Süden hin ab.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutz-
ausweisungen.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Schillerstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Schillerstraße ist das Gebiet zudem direkt an die K 2081 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu einer hohen Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Landschaftsbild gemindert werden. Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

VII. Umweltbelange

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend VI. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

VIII. Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Jahr 2016 artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde die mögliche Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten durch Auslösung eventueller Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG geprüft. Sie ergab keine Eignung des Plangebiets für Fledermäuse, die Artengruppe Reptilien, Tag- und Nachfalter, holzbewohnende Käfer und europarechtlich geschützte Kleinsäuger. Ebenso fehlen FFH-Lebensraumtypen.

Für die Artengruppe Vögel hingegen weist das Plangebiet jedoch gewisse Eignung auf. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten in der Anlage zu entnehmen. Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Mit Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes kommt es zu einer Betroffenheit bzw. zu 1 Revierverlust der Feldlerche sowie des Weiteren zu Sekundär- bzw. Scheuchwirkungen der störungsempfindlichen Art auf 1 unmittelbar angrenzendes, weiteres Revier der Feldlerche. Dieses Revier befindet sich nördlich des Geltungsbereichs.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden daher CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sehen die Anlage von 8 bis 10 Lerchenfenster (C 1) sowie die Ansaat von Buntbrachen (C 2) in der Größenordnung von etwa einem betroffenen Feldlerchenrevieres von ca. 0,5 bis 1 ha vor. Diese Größenordnung ist jedoch abhängig davon, inwieweit diese Flächendimensionen für Buntbrachen realistischer Weise bereitgestellt werden können.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen hat im räumlich funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben zu erfolgen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu begleiten und zu dokumentieren.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Schillerstraße in westlicher Richtung. Ausgehend von der Schillerstraße werden die einzelnen Bauplätze durch Ringstraßen erschlossen. Sowohl entlang der Schillerstraße als auch in den Ringstraßen werden zudem öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr untergebracht.

Am westlichen Rand des Plangebietes soll über eine Verlängerung der Wielandstraße eine Anbindung an die Schillerstraße geschaffen werden. Dadurch wird eine zweite Zufahrtmöglichkeit zum Gebiet eröffnet.

Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebauung soll in Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes erfolgen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt und einen städtebaulich verträglichen Ortsrand bildet.

Am nordwestlichen Gebietsrand, zwischen dem Feldweg und der geplanten Wohnbebauung ist eine Schuppenanlage als Lärmschutzriegel vorgesehen. Diese soll als Lagerfläche für Landwirte und nicht privilegierte Landwirte dienen.

Einbindung ins Wegenetz/Fußwegeführung

Die Fußwegeverbindungen im Plangebiet basieren auf dem Freiraum- und Wegenetzkonzept für das Gesamtgebiet und sind an die bestehenden Wegeverbindungen angebunden. Dadurch sollen kurze fußläufige Verbindungen innerhalb des Gebietes geschaffen werden.

2. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie das Oberflächenwasser der Straßenflächen werden in Retentions- und Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes abgeleitet. Der Drosselabfluss dieser Becken führt über einen Kanal im nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg in Richtung der Konstener Klinge.

Das häusliche Schmutzwasser soll über einen Schmutzwasserkanal in das bestehende Kanalnetz geleitet werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dadurch soll der Charakter der umgebenden Wohngebiete im Plangebiet fortgeführt werden.

Da die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen würden sind diese ausgeschlossen.

Die Fläche für die vorgesehene Schuppenanlage wird als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen der geplanten Schuppenanlage werden eingeschränkt um ungewünschte Nutzungen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen festgelegt. Der Bereich entlang der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG soll städtebaulich hervorgehoben und einheitlich gestaltet werden. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich neben den maximalen Gebäudehöhen zwingend einzuhaltende Traufhöhen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Gebietes soll durch die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ein aufgelockerter Charakter und homogener Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Bauweise

Für die Bauflächen entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sollen verschiedene Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im Plangebiet ermöglicht und der Charakter der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes erhalten und fortgeführt werden. Im nördlichen Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll der durch die Bebauung entstehende Ortsrand zur Landschaft hin durchlässig und städtebaulich aufgelockert werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch wahlweise und zwingende Hauptgebäude-richtungen bzw. Hauptfirstrichtungen bestimmt. Durch die geplanten Gebäudestellungen soll

eine energetisch günstige Ausrichtung der Hauptgebäude zur besseren Nutzung von Solarenergie sowie ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt.

Durch die Festsetzung, dass Gebäude als Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen, wird der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt.

Stellplätze und Garagen

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll eine größtmögliche Planungsfreiheit auf diesen Flächen gewährt werden, ohne den geplanten städtebaulichen Charakter zu gefährden. Der einzuhaltende Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet einen Sicherheitsraum. Bei Garagen ist ein Stauraum von 5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine Aufstellung von PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Hierdurch entsteht vor den Garagen ein weiterer nicht überdachter Stellplatz.

Maximale Zahl der Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird innerhalb der mit dem Ordnungsbuchstaben A festgesetzten Bereiche mit maximal 2 WE je Einfamilien- und Doppelhaus festgesetzt, um den vorherrschenden Charakter der östlich angrenzenden Bestandsbebauung im Gebiet fortzuführen. In den mit den Ordnungsbuchstaben B und C festgesetzten Bereichen wird eine Beschränkung der Wohneinheiten nicht vorgenommen, da hier städtebaulich eine höhere bauliche Dichte beabsichtigt ist.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die zukünftigen Grundstückszufahrten möglichst flexibel gestalten zu können, soll die genaue Zweckbestimmung dieser Flächen nicht vorbestimmt, sondern dem jeweiligen Fortschritt der Planung auf den privaten Grundstücksflächen angepasst werden. Pro Grundstück ist daher 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 Meter über diese Flächen zulässig. Die verbleibenden Flächen können als Parkplatz im öffentlichen Raum genutzt werden.

Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Flächen dienen der Rückhaltung und dem schadlosen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet und tragen so zur Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei. Die zu verwendenden Gehölze zur Bepflanzung sowie die naturnahe Gestaltung sollen ein möglichst natürliches Erscheinungsbild sowie einen ökologischen wertvollen Bewuchs sichern.

Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Straßenraum soll durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen straßenbegleitend Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Die anzupflanzenden Gehölze sichern einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, ist auf den privaten Grundstücken je 400 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste sichern einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum soll im Bereich der öffentlichen Flächen durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf den

öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsgrünflächen hochstämmige Bäume anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Die Rückhalteflächen sollen naturnah gestaltet sowie die Reinigung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers möglichst natürlich unterstützt werden. Die Sohle der Rückhaltefläche ist daher als Röhrichtfläche anzulegen sowie die Randbereiche mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste einzugrünen. Durch die zu verwendenden Bäume und Sträucher soll ein möglichst ökologisch wertvoller und standortgerechter Bewuchs erreicht werden. Um die natürliche Funktion der Flächen nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) und Ablagerungen aller Art im Uferbereich nicht zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2)

Um einen homogenen Übergang der privaten Grundstücke zur freien Landschaft zu erreichen sind an den Rändern des Gebietes die mit dem Pflanzgebot 2 bezeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3)

Um eine homogene und gleichmäßige Randeingrünung des öffentlichen Raums zu erreichen sind die Flächen entsprechend der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen. Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzlisten gewährleisten einen ökologisch wertvollen Bewuchs. Durch die mindestens zu 50% der Flächen herzustellende Begrünung wird dabei ein aufgelockertes Erscheinungsbild erreicht.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° – 35°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 8° - 15° sowie in Teilbereichen als begrüntes Flachdach zulässig. Dadurch soll der Charakter der Bestandsgebäude und des Umfeldes des Baugebietes gewahrt werden.

Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer von 0° - 8° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig begrünt oder als Terrassen hergestellt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei. Um Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte im Plangebiet zu vermeiden, sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen. So werden Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

Befestigung der privaten Erschließungsflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann anfallendes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Einfriedungen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen auf maximal 1 Meter begrenzt. Des Weiteren ist ein Abstand von 50cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung. Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist bei der Erstellung der notwendigen Stellplätze anzuwenden. Damit soll der von der Gemeinde beabsichtigten einheitlichen Regelung von erforderlichen Stellplätzen für Wohnungen Rechnung getragen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Es soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Deshalb wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 1,0 Meter Höhenunterschied zum natürlichen Gelände festgesetzt.

X. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Zu Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Bodenordnung in Form einer Umlegung nach den §§ 45 ff. (BauGB) durchgeführt.

XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,6 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	35.686 m²	100 %
Verkehrsflächen	7.097 m ²	19,9 %
Grünflächen	2.979 m ²	8,4 %
Sonderbauflächen	1.445 m ²	4,0 %
Wohnbauflächen	24.165 m²	67,7 %