



# 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: 24.03.2021



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)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
<b>SO</b>	<p><b>Sondergebiet Schuppenanlage (SO)</b> 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><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> 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><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> 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 - 6,5 m Gebäudehöhe (GH) 9,0 m.</p> <p>Pulldach: Traufhöhe (TH) zwingend 5,5 m – 6,5 m Gebäudehöhe (GH) 8,0 m</p> <p>Ordnungsbuchstabe C: Flachdach: Gebäudehöhe (GH) 9,50 m</p> <p>Die Höhenfestsetzungen in den Nutzungsschablonen A - C 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>Ordnungsbuchstabe D: Pulldach: Gebäudehöhe (GH) mind. 242,50 m ü. NN. Gebäudehöhe (GH) max. 244,00 m ü. NN.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen in der Nutzungsschablone D sind auf die absolute Höhe über Normal Null (NN) bezogen.</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 maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p>
z.B. II	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p>


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

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

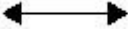
### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung, Hauptfirstrichtung</b> 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><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m<sup>3</sup> 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><b>Stellplätze und Garagen</b></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><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b> 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><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> 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>
---	--



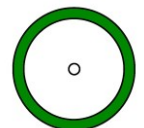
**10. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**




(§ 9 (1) 14 BauGB)

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

**11. Grünordnerische Festsetzungen**

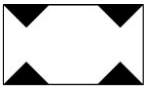
(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Verkehrsgrünflächen: Verkehrsgrün</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen.</p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen: Randeingrünung</b> 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.</p>
	<p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u> An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend den Pflanzlisten 1.1-1.3 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> Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum oder (Wild-) Obstbaum 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 1.1 und 1.3 zu entnehmen.</p>

	<p>Auf den Grundstücken mit der Nutzungsschablonen A + B sind die Bäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (mit Ausnahme der Schillerstraße zugewandten Grundstücksseiten) zu pflanzen.</p> <p>Auf den Grundstücken der Nutzungsschablone C ist ein Teil der Baumpflanzungen entlang der Schillerstraße vorzusehen. Der Abstand zwischen den Baumpflanzungen darf 15 m nicht überschreiten.</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>Die Sohlen der Rückhaltebecken sind als Röhrichtfläche anzulegen. Die Böschungen sind mit einer gebietsheimischen, extensiven Wiesenmischung zu begrünen. Im Bereich um die Rückhaltebecken sind Gehölze aus Pflanzenliste 2 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>Auf den mit pfg 2 gekennzeichneten privaten Flächen sind Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen, 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 Pflanzenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p>																																												
	<p><b>Pflanzliste:</b></p> <p><u>Pflanzenliste 1: Hochstämmige Gehölze</u></p> <p><u>1.1 Heimische Arten (zzgl. züchterisch bearbeitete Sorten dieser Arten)</u></p> <table> <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>Betula pendula</i></td><td>Hänge-Birke</td></tr> <tr><td><i>Carpinus betulus</i></td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td><i>Prunus padus</i></td><td>Traubenkirsche</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> </table> <p><u>1.2 Nicht heimische, jedoch für Straßenraum grundsätzlich geeignet</u></p> <table> <tr><td><i>Acer rubrum</i></td><td>Rot-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Alnus x spaethii</i></td><td>Purpur-Erle</td></tr> <tr><td><i>Amelanchier arborea</i></td><td>Schnee-Felsenbirne</td></tr> <tr><td><i>Celtis australis</i></td><td>Zürgelbaum</td></tr> <tr><td><i>Corylus colurna</i></td><td>Baum-Hasel</td></tr> <tr><td><i>Gleditsia triacanthos</i></td><td>Gleditschie</td></tr> <tr><td><i>Malus-Hybriden</i></td><td>Zierapfel</td></tr> <tr><td><i>Ostrya carpinifolia</i></td><td>Hopfenbuche</td></tr> <tr><td><i>Parrotia persica</i></td><td>Eisenholzbaum</td></tr> <tr><td><i>Pyrus calleryana</i></td><td>Chin. Stadtbirne</td></tr> <tr><td><i>Quercus cerris</i></td><td>Zerr-Eiche</td></tr> </table>	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	<i>Amelanchier arborea</i>	Schnee-Felsenbirne	<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie	<i>Malus-Hybriden</i>	Zierapfel	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum	<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Stadtbirne	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn																																												
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn																																												
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn																																												
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke																																												
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche																																												
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche																																												
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche																																												
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche																																												
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche																																												
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde																																												
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde																																												
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn																																												
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle																																												
<i>Amelanchier arborea</i>	Schnee-Felsenbirne																																												
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum																																												
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel																																												
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie																																												
<i>Malus-Hybriden</i>	Zierapfel																																												
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche																																												
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum																																												
<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Stadtbirne																																												
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche																																												

<u>1.3 Obst- und Wildobstgehölze</u>	
<i>Hochstämmige Streuobst-Sorten von Apfel, Birne, Süsskirsche, Zwetschge, Walnuss sowie</i>	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<u>Pflanzenliste 2: Gehölze für Randeingrünung u. Hecken</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rhamnus catharticus</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

## 12. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Schallschutzmaßnahmen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Fläche für eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 243,50 m ü. NN.</p> <p><u>Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes</u> Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze mit der Nutzungsschablone „D“ ist unmittelbar an den Lärmschutzwall angrenzend ein Gebäude als Lärmschutzbebauung mit einer Mindesthöhe von 242,50 m ü. NN. und einer Mindestbreite von 35 m zu errichten.</p>
---	---



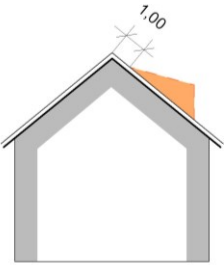
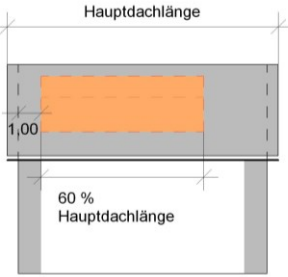


## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und schwarzgraue (anthrazit) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <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><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig (nicht dazu zählen überdachte Bereiche, wie z.B. Traufstreifen etc.).</p>
--	---

	<p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.</p>
	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></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>

### 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. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher (Zisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Je 1,0 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.</p> <p>Bei Gebäuden mit einem begrüntem Dach kann auf die Zisterne verzichtet werden.</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 - Kulturdenkmalen 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.

## 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

In der wirksamen 2. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans der vVG Lauffen / Nordheim / Neckarwestheim sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Die 2. Fortschreibung 2035 des Flächennutzungsplanes enthält darüber hinaus eine Sondergebietsfläche „Schuppenanlage“. 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.

##### Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt gleichmäßig nach Norden 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

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 Nachtfalter, 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. Landwirtschaft / Geruchsimmissionen / Schallimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich in ca. 50 m Entfernung zwei landwirtschaftliche Betriebe. Diese beherbergen neben Maschinenlager mit Werkstattbereich für den Wein- und Ackerbau auch eine Weinkellerei mit Verkauf sowie eine Tierpension (max. 12 Pferde).

Um die Auswirkungen dieser Betriebe hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen, hat die Gemeinde ein Sachverständigengutachten zu den Lärm- und Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben. Das vollständige Gutachten (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Sachverständigengutachten zu den Schall- und Geruchsimmissionen vom 03. April 2017 sowie Schalltechnische Untersuchung vom 20.02.2021) liegt dem Bebauungsplan in der Anlage bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

### Geruchsimmissionen:

*„Der Immissionswert nach GIRL liegt für die im Plangebiet vorhandenen Wohngebiete bei 10 % der Jahresgeruchsstunden. Im Einzelfall kann nach den Auslegungsweisen zur GIRL für ein Wohngebiet, das direkt an den Außenbereich angrenzt ein Zwischenwert von bis zu 15 %*



(Immissionswert für Dorfgebiete) denkbar sein. Aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zum landwirtschaftlichen Betrieb Rominger sowie der ausgesprochen ländlichen Prägung der unmittelbaren Umgebung, erscheint für die Beurteilungen der Immissionen auf das Plangebiet ein Zwischenwert von 0,15 sachgerecht.

Der Immissionswert nach GIRL für Wohngebiete wird im Plangebiet mit maximal 4 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit sowohl für den Genehmigungsstand als auch für das Entwicklungsszenario nicht überschritten.

Nach den Auslegungshinweisen der GIRL können Kampagnenbetriebe nur über eine Regelung im Einzelfall sachgerecht beurteilt werden. Dabei ist u.a. die Dauer der Kampagne zu beachten. Bezieht man die ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten auf die Dauer der Erntezeit (maximale Emissionen in 840 h/a), so ergibt sich für den Genehmigungsbestand ein maximaler Beurteilungswert von 12 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit und für das Entwicklungsszenario ein maximaler Beurteilungswert von 14 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Plangebiet. Die Immissionsbelastung wäre unter Berücksichtigung des in diesem Fall als sachgerecht erscheinenden Zwischenwerts des Immissionswerts von 15 % demnach sogar bei einer ganzjährigen Emissionszeit zumutbar. Somit sind die befristeten Immissionen, die vom Betrieb Rominger ausgehen in jedem Fall als zumutbar anzusehen.

Unzumutbare Gerüche des landwirtschaftlichen Betriebs im Plangebiet sind daher auszuschließen. Aus Gründen des Immissionsschutzes bestehen keine baulichen Einschränkungen oder Nutzungseinschränkungen für das geplante Wohngebiet.

#### Schallimmissionen:

„Die vorliegende Untersuchung betrachtet die folgenden Fälle:

- Schallimmissionen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe Sulzberger und Rominger = derzeit bestehender Betrieb
- Orientierende Betrachtung der Schallimmissionen durch einen zukünftigen potentiell möglichen, erweiterten Betrieb der Hofstelle Rominger.

Sämtliche Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 und der TA Lärm bewertet. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen. [...]

#### Schalltechnische Bewertung

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden auf den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum nicht überschritten. Die Bewertung setzt voraus, dass:

- im Norden des Plangebiets entlang des Wirtschaftsweges eine ca. 51 m lange Wall-Wand-Kombination errichtet wird. Der Schallschutzwall weist eine Höhe von 240,5 m ü. NN. mit einer aufgesetzten Schallschutzwand mit einer relativen Höhe von 3 m auf, sodass die Schallschutzbebauung in Summe eine Höhe von mindestens 243,5 m ü. NN. aufweist. Unmittelbar östlich der Wall-Wand-Kombination schließt eine schallabschirmende Bebauung mit einer Länge von mindestens 35 m und einer Firsthöhe von mindestens 242,5 m ü. NN. an. Die Schallschutzmaßnahmen sind zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet errichtet sind.
- der Traubenvollernter des ca. 40 m nördlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (Rominger) im Nachtzeitraum (maßgebliche volle Nachstunde zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) im Regelbetrieb auf Hoffläche südlich des Betriebsgebäudes im Freien maximal 40 min im Leerlauf gereinigt und 1 min rangiert wird. [...]

Im Plangebiet „Rohr / Hart 2. Bauabschnitt“ sind damit keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen im Betrieb der nördlich und nordwestlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu befürchten. Der eingerichtete und ausgeübte Betrieb wird durch die Planung zum Wohngebiet „Rohr / Hart 2. Bauabschnitt“ aus schalltechnischer Sicht nicht beschränkt und die Planung kann damit aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. [...]

## **X. 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 Kombination aus Lärmschutzwand mit aufgesetzter Lärmschutzwand sowie eine Schuppenanlage als Lärmschutzriegel vorgesehen. Die Schuppenanlage 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 die zwingende Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtung 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 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.

#### Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, ist auf den privaten Grundstücken je 400 m<sup>2</sup> 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 zu bepflanzen.

#### Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3)

Um eine homogene und gleichmäßige Randeingrünung des öffentlichen Raums zu erreichen sind die Flächen entsprechend 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 6° - 15° sowie in Teilbereichen als begrüntes Flachdach zulässig. Dadurch soll der Charakter der Bestandsgebäude und des Umfeldes des Baugebietes gewahrt werden.

#### 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 50 cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

#### 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.

## **XI. 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.

## **XII. Städtebauliche Kenndaten**

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

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>36.477 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	7.195 m <sup>2</sup>	19,7 %
Grünflächen	4.216 m <sup>2</sup>	11,5 %
Sonderbauflächen	934 m <sup>2</sup>	2,6 %
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>24.133 m<sup>2</sup></b>	<b>66,2 %</b>