

GEMEINDE MALSCH

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.10.2023

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.02.2012
Frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	04.11.2015 14.12.2015
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	13.11.2015 14.12.2015
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Ehemaliger Güterbahnhof " mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

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

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

	Aktualisierung Artenschutzrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 09.03.2023
	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung von Oktober 2023
	Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	in der Fassung vom 27.01.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

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

Malsch, den

.....
Markus Bechler
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die **Trauf- und Firsthöhe** gilt für die zulässigen geneigten Dächer mit Dachneigung 35 - 45°, die **Gebäudehöhe** gilt für die in Teilbereich 1 zulässigen Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis maximal 10° Dachneigung.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der Trauf-, First und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Die **Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die TH darf für einen Gebäuderücksprung auf max. 1/3 der Dachlänge bis 1,25 m überschritten werden. Mit Gauben / Zwerchgiebeln darf die TH bis 2.50 m überschritten werden, insgesamt (ggf. in Kombination mit einem Rücksprung) bis max. ½ der Dachlänge .

Die **Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei **Doppelhäusern** ist die jeweils im zeichnerischen Teil als Maximalwert festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche TH für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Die **Gebäudehöhe GH 1** ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis max. 10° ist die Gebäudehöhe GH 1 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (First).

Die **Gebäudehöhe GH 1 darf überschritten werden**

- mit Geländern und Umwehungen für Dachterrassen um max. 1,50 m
- mit einem auf allen Gebäudeseiten mindestens um 1,50 m zurückversetzten Staffelgeschoss bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe GH 2. Die Gebäudehöhe GH 2 ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Punkt der Dachhaut des Staffelgeschosses (bei Flachdächern: Oberkante Flachdachattika und bei flachgeneigten Dächern: Oberkante Dachhaut am First).

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

In der **abweichenden Bauweise** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 16.00 m und Doppelhäuser bis 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

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

Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Traufhöhe von max. 2.30 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

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

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

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

CEF-Maßnahme Vögel

An Gebäuden am Ortsrand (eines davon z.B. am Bauhof) sind 3 Sperlingshäuser an Gebäuden in oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets zu errichten. Alternativ ist auch das Aufstellen eines unabhängigen Sperlingshauses auf einem Stahlrohr am Ortsrand möglich.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot), sind der Gebäudeabriss und die Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen September und Februar) durchzuführen. Sollten Gehölzentfernung oder Gebäudeabriss außerhalb dieser Frist erforderlich sein, ist dies nur zulässig, sofern keine aktuelle Nutzung der Strukturen durch Brutvögel festgestellt werden kann.

CEF-Maßnahmen Fledermäuse:

Potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind vor allem im Süden des Gebiets vorhanden. Zwei Obstbäume auf Flurstück Nr. 1485 stellen Quartierbäume dar (Habitatbaum A und B, s. Abbildung oben). Sie weisen Rindenabplatzungen und Höhlen auf, die von Einzeltieren als Tagesverstecke genutzt werden können. Das leerstehende Bauernhaus und die angrenzenden Nebenanlagen bieten ebenfalls geeignete Einzelhangplätze.

Daher sind im Vorfeld der Bauarbeiten Maßnahmen zur Sicherung der Quartiermöglichkeit (Anbringen von Ersatzquartieren im näheren Umfeld) erforderlich. Der Gebäudeabriss ist im September (Ende der Aktivzeit von Fledermäusen) durchzuführen. Vor dem Abriss ist durch einen Fledermausexperten sicherzustellen, dass sich keine Tiere an und in den Gebäuden aufhalten. Hierbei ist auch der Umfang an Ersatzquartieren festzulegen. Die Fällung der Quartierbäume ist außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen (zwischen September und Februar) durchzuführen.

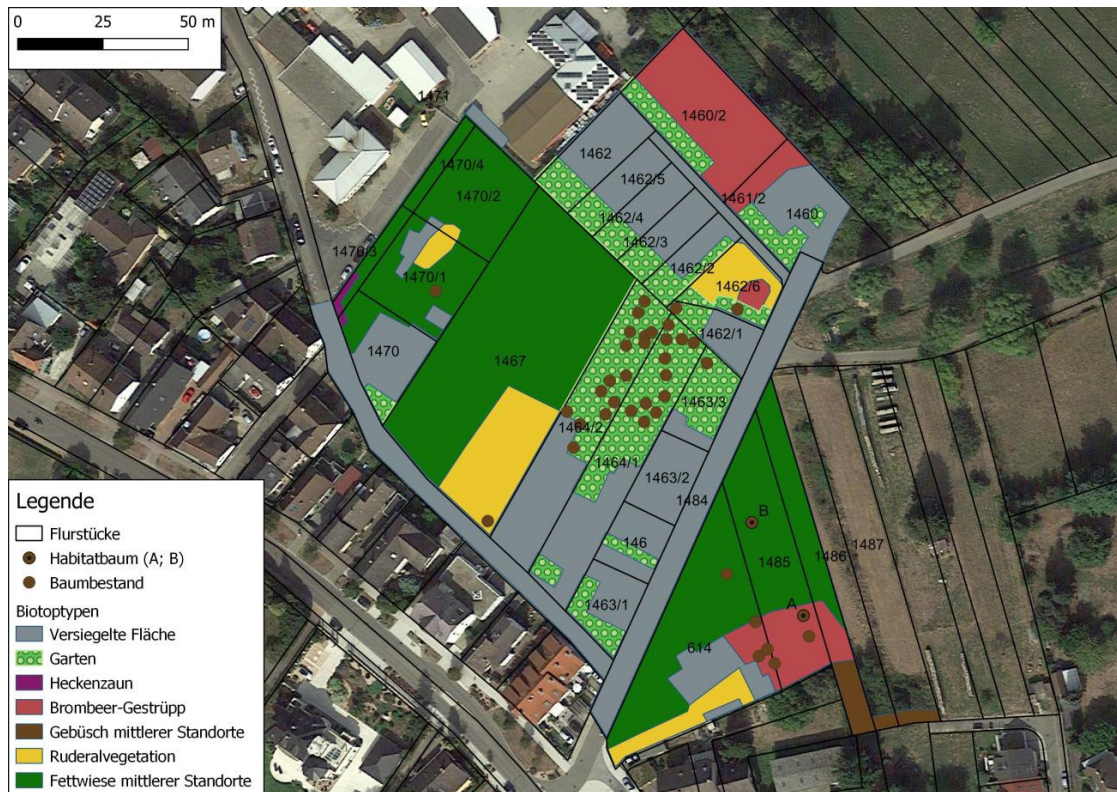
CEF-Maßnahmen Körnerbock:

Ein Obstbaum im Süden des Gebiets stellt eine potenzielle Lebensstätte für den streng geschützten Körnerbock dar (Habitatbaum B, s. Abbildung oben). Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörungsverbot) BNatSchG zu vermeiden, ist der Baum schonend zu Fällen und an geeigneter Stelle senkrecht zu lagern (z.B. an einen anderen Baum befestigen), sodass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können.

Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Bestand der Biotoptypen im Planungsgebiet mit Angabe der Flurstücksnummern
(Abbildung 2 aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2023):



A, B: Habitatbäume mit Rindenabplatzungen und Baumhöhlen (Fledermäuse)
B: potenzielle Lebensstätte des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*)
 Datengrundlage: ©Google Satellite, abgerufen im Februar 2023.

- 7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
 Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

8 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein dichter Gehölzbestand zur Gebietseingrünung aus Bäumen und Sträuchern heimischer und standortgerechter Gehölzarten zu entwickeln. Nicht zulässig sind Heckenzäune. Koniferen sowie nicht heimische Arten (z.B. Kirschlorbeer, Zypressen, o.ä.) sind ausgeschlossen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

9 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen. Ist im Rahmen von Auffüllungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zum Einsatz und zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten.

10 Flächen mit Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Malsch zu sichern. Eine Befestigung der Flächen ist nach Zustimmung des Leitungsträgers und der Gemeinde möglich, wenn sie den rechtlichen und technischen Anforderungen der zu sichernden Leitungen nicht widersprechen. Baum- und Strauchpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich, wenn die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden.

11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Florianstraße‘ sind für die Abwasserversorgung Einrichtungen vorzusehen, die ein Rückfließen des Abwassers in das Gebäude verhindern.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Neigungen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Doppelhäuser sind mit einer Dachneigung von 40° und gleicher Firstrichtung zu errichten. Abweichende Dachneigung im Rahmen der Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind nur zulässig, wenn dieselbe Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Garagen / Carports: Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sowie begrünte Flachdächer.

Dachdeckungen sind als Dachziegel / Dachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur für Nebenanlagen und Dachaufbauten zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte für zulässige geneigte Dächer 35° - 45° (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang / Grat (giebelseitige Dachkante / Kante beim Walmdach) muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen.

Dacheinschnitte in Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind zulässig.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

5 Vorgärten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Die Vorgärten sind – abgesehen von befestigten Fußwegen und Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm Ansichtsfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

7 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen ebenfalls eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Begrünte oder hinterpflanzte Einfriedungen sind nur mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

9 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in Planbereich 1, die an der neu erstellten Stichstraße anliegen, ist das Regenwasser in ein von der Gemeinde Malsch zu benennendes gesondertes System zur Sammlung und Rückhaltung des Regenwassers einzuleiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Archäologische Denkmalpflege

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

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen zu kompensieren.

4 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrlflächen sind zu beachten.

5 Grundwasser / Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des WSG Winkelsloh. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt sind zu beachten.

Nur Erdwärmesonden mit Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit und Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit einem mit reinem Wasser befüllten Zwischenwärmetauscher sind genehmigungsfähig.

6 Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu bean-

tragen. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken realisiert wird, ist als Planungshilfe für den Architekten das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ zu beachten. Das o. g. Merkblatt liegt der Gemeinde vor.

7 Geotechnik

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Malsch besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion unter Berücksichtigung vorhandener Bau- und Nutzungsstrukturen. Im Bereich zwischen Bauhof, Neuwiesen- und Florianstraße sieht die Gemeinde die Möglichkeit, durch die dort bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und so durch eine innerörtliche Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Die Flächen weitgehend im FNP für als Baufläche vorgesehen, liegen aber nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Daher ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat Malsch am 28.02.2012 gefasst.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, überwiegend zwischen Florianstraße und Neuwiesenstraße. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Westen des Plangebietes befinden sich der Bauhof und die Feuerwehr.

Die umgebende Bebauung wird von 1½ bis 2½-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt. Im Westen, gegenüber Bauhof/Feuerwehr, befinden sich auch zwei 3-geschossige Wohnblocks.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Florianstraße und der Neuwiesenstraße sowie am nördlichen Gebietsrand Bebauung vorhanden. Sie hat zum Teil noch die Ausprägung ehemaliger Gehöfte – auch hinsichtlich der lang durchgehenden, großen Grundstückszuschnitte. In der Florianstraße ist auch noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Das ehemalige Bauernhaus östlich der Neuwiesenstraße steht dagegen schon seit langem leer.

Das Gelände ist relativ eben: im Einmündungsbereich Florianstr./ Neuwiesenstraße liegt das Gelände bei rd. 122.00 m üNN. Der bestehende Privatweg zur Erschließung der Gebäude Nr. 5b – 5f liegt bei rd. 121.50 m üNN, zur nördlichen Gebietsecke fällt das Gelände über eine kleine Böschung dann auf rd. 120.00 m üNN ab.

Seit Beginn des Verfahrens wurden am südlichen und westlichen Gebietsrand inzwischen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beantragt und genehmigt: Diese Bereiche wurden aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Der Geltungsbereich umfasst nun ca. 18.326 qm.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, bis auf einen kleinen Teil der Grundstücke am östlichen Rand (Ausformung FNP), als bestehende gemischte Baufläche / Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) geplant, der Bereich östlich der Neuwiesenstraße soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

4 Beschleunigtes Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.02.2012 zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Norden von Bebauung umgeben, zudem ist auch innerhalb des Plangebiets Bebauung vorhanden, die – teilweise nach Abbruch leerstehender Gebäude – nachverdichtet werden soll. Das untenstehende Luftbild verdeutlicht die örtliche Situation der vorhandenen Bebauung.
- Die Grundflächen insgesamt liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich unterhalb diesem Schwellenwert liegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete): Im Osten und Norden des Plangebietes liegt das großräumige FFH-Gebiet 'Wälder und Wiesen bei Malsch'. Im Norden besteht ein Abstand von rd. 31 m zur Grenze des FFH-Gebietes. Richtung Osten grenzt das FFH-Gebiet auch schon jetzt an die vorhandene Bebauung bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche an (s. Abb. unten). Nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet sind daher nicht zu erwarten.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.



Quelle
Luftbild:
LUBW 2023

5 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde im April 2013 eine Bewertung der Biotopausstattung und artenschutzrechtliche Voreinschätzung erstellt (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde). 2017 folgte eine vertiefte Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Holzkäfer und Schmetterlinge durch das Büro Breunig/IBL. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde im Februar 2023 das Büro Breunig/IBL beauftragt, die Aktualität der 2013 und 2017 erarbeiteten Ergebnisse zu prüfen.

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das Planungsgebiet dient **Vögeln** als Nahrungs- und Bruthabitat. Diese Eignung geht im Zuge der Überbauung verloren. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Im Umfeld des Eingriffsbereichs sind künstliche Nisthilfen zu errichten, außerdem sind der Gebäudeabriss und die Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit oder nach erfolgter Kontrolle zulässig.*

*Das alte Bauernhaus und zwei Obstbäume im Süden des Gebiets bieten **Fledermäusen** geeignete Quartiermöglichkeiten. Diese gehen im Zuge der Planung verloren. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Gebäude nur im September nach erfolgter Kontrolle abzureißen [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Zudem sind Ersatzquartiere zu errichten [§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG].*

*Für **Kleinsäuger** ist das leerstehende Bauernhaus im Süden von Bedeutung. Da aber lediglich von einem Vorkommen besonders geschützter Arten auszugehen ist, werden durch die Planung keine Verbotstatbestände bezüglich dieser Artengruppe ausgelöst.*

*Ein Obstbaum im Süden des Gebiets stellt eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten **Körnerbocks** dar. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörungsverbot) BNatSchG zu vermeiden, ist der Baum nach seiner Fällung an einer geeigneter Stelle zu lagern. Es soll sichergestellt werden, dass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können.*

*Für die Artengruppe **Reptilien und Amphibien** hat das Gebiet eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensraum. Von einem Vorkommen ist nicht auszugehen. Natürliche Vorkommen von geschützten Pflanzenarten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.*

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass für die Artengruppen Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Pflanzen hinsichtlich der Planung keine Verbotstatbestände zu erwarten sind. Für diese Artengruppen sind keine Maßnahmen notwendig.

Bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Körnerbock) kann es im Zuge der Planung zu Verbotstatbeständen kommen. Diese können durch Umsetzung der genannten Maßnahmen jedoch abgewendet werden. Es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2023 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Die darin empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten (Körnerbock) wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 6 übernommen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits schalltechnische Untersuchungen zu früheren Planständen durchgeführt. Aufgrund eines zwischenzeitlich gestellten Bauantrages am nordwestlichen Gebietsrand konnte der Geltungsbereich in diesem Bereich reduziert werden und das Erschließungssystem neu konzipiert werden. Der Bereich westlich der Neuwiesenstraße ist im Bebauungsplan nun als „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ festgesetzt.

In Berücksichtigung dieser Änderungen hat das Büro Koehler + Leutwein im Oktober 2023 die schalltechnische Untersuchung mit entsprechender Anpassung für die geplante Bebauung fortgeschrieben. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Aussagen bezüglich der Lärmemissionen der betrieblichen Nutzungen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch zu treffen und deren Einfluss auf die geplante Wohnbebauung zu berechnen und anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung möglicher vorhandener Vorbelastungen zu beurteilen.

Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt sie zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in Malsch wurde unter Berücksichtigung des Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt.

Entsprechend den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Tages- und Nachtzeitraum im Betriebszustand Normalfall ergeben sich im Plangebiet unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- (MI) und Dorfgebiete (MD), als welches der nordwestliche Teil des Plangebietes für die Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm hilfsweise gewertet wird, da die vorgesehene Definition der Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) noch nicht in der TA Lärm implementiert ist. Auch im übrigen Plangebiet ergeben sich ruhige Verhältnisse.

Ebenfalls beim Betriebszustand Winterdienst werden die Richtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse sowohl tags als auch nachts eingehalten. Die Spitzenpegel werden an allen maßgeblichen Immissionsorten in allen Betriebszuständen eingehalten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren bei den beschriebenen Angaben zu den Gewerbelärmemissionen der Bestandsbetriebe im Umfeld des Plangebietes und der geplanten Art der Nutzungsfestsetzung keine Bedenken entgegen. Die Grundpflichten des Betreibers zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Bezug auf Maßnahmen zur Lärminderung oder Emissionsbegrenzung entsprechend dem Stand der Technik sind hiervon unberührt.

7 Verkehrserschließung

Der größere westliche Teil des Plangebietes wird über eine neue Stichstraße von der Florianstraße aus erschlossen. Die Stichstraße ist so ausgelegt und dimensioniert, dass eine Wendevorgang für ein 3-achsiges Müllfahrzeuges in einem Wendehammer möglich ist. Die entsprechenden Schlepp- und Fahrkurven sind in der Planzeichnung unterlegt.

Da die bestehenden Gebäude 5b-5f durch einen Privatweg erschlossen sind, an den keine weitere, neue Bebauung angebunden werden soll, ist zur Erschließung des nördlichen Randbereiches ein separater Erschließungstich erforderlich.

Im östlichen und nördlichen Randbereich werden durch kleinere Straßenstiche nur wenige neue Grundstücke / Gebäude erschlossen. Auf eine größere für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegte Wendeanlage wird bei diesen Stichstraßen daher verzichtet.

Die neuen Straßenstiche und die Neuwiesenstraße (ab Einmündung Florianstraße) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

8.1 Niederschlagswasser-Entwässerung

Das Ingenieurbüro GHJ / Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik hat im Januar 2017 ein Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Straßenbau, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser führt das Gutachten u.a. aus:

Die bindigen Böden bis etwa 3 m Tiefe sowie die organischen Böden im tieferen Baugrund sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $k_f < 10^{-7}$ m/s nahezu wasserundurchlässig. Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach erst in den natürlichen Kiesen und Sanden unterhalb der organischen Böden möglich. Diese stehen jedoch erst ab größeren Tiefen von etwa 5 m – 6 m an. In der oberen Zone kann die Durchlässigkeit dieser Böden aufgrund bindiger Beimengungen reduziert sein.

Deshalb wird das teilweise vorhandene Trennsystem ausgebaut, so dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser im Regenwasserkanal abgeleitet werden kann:

In der Neuwiesenstraße ist ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorhanden, an den das Niederschlagswasser der Planbereiche 2 + 3 angeschlossen werden kann. Dieser entwässert in die im Nordosten des Plangebietes verlaufende Flutmulde.

Die an der Florianstraße anliegenden Bestandsgebäude (Haus Nr. 2, 4 und 10) können das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal der Florianstraße einleiten.

Die Gemeinde plant, in die neu zu erstellende Stichstraße zur Erschließung des Planbereichs 1 einen zentralen Regenwassersammler einzubauen, der für die Bewässerung z.B. von öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün nutzbar gemacht werden soll. Die an dieser Stichstraße anliegenden Grundstücke sollen das anfallende Regenwasser in dieses gesonderte System einleiten.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Da im westlichen Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle noch vorhanden ist und eine solche auch künftig zur Wahrung des dörflichen Charakters an diesem Standort weiterhin möglich sein soll, wird westlich der Neuwiesenstraße ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Auch mit Blick auf die umgebenden Nutzungen mit gewerblicher Prägung (Bauhof, Feuerwehr) und die Ortsrandlage ist diese Gebietsart für diesen Bereich passend.

Die Gebietsart des 'Dörflichen Wohngebietes' wurde im Juni 2021, im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

Die Neubauf Flächen östlich der Neuwiesenstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Sie sind insgesamt kleinteiliger und stärker von umgebenden Wohnnutzungen geprägt als der westliche Bereich.

Um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung – sowohl im Dörflichen Wohngebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet – vorzubeugen, werden bestimmte Nutzungen, bei denen mit einer verstärkten Verkehrs- oder Lärmbelastung zu rechnen ist, auf Grundlage von §§ 1(5) + 1(6) BauNVO nur ausnahmsweise oder gar nicht zugelassen.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe (als Haupterwerb) unzulässig. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind ausnahmsweise zulässig, so dass hier über die Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden kann.

Weiterhin sind in beiden Gebieten die nach § 4(2) und § 5a(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Auch die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte in beiden Gebieten ausgeschlossen.

Somit sind im Plangebiet allgemein/ausnahmsweise zulässig oder unzulässig:

im Dörflichen Wohngebiet	im Allgemeinen Wohngebiet
allgemein zulässig	
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Nicht störende Handwerksbetriebe
ausnahmsweise zulässig	
<ul style="list-style-type: none"> Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung Anlagen für soziale Zwecke 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für soziale Zwecke
unzulässig	
<ul style="list-style-type: none"> Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerbes Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude Anlagen für örtliche Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen 	<ul style="list-style-type: none"> Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen

9.2 Maß der baulichen Nutzung

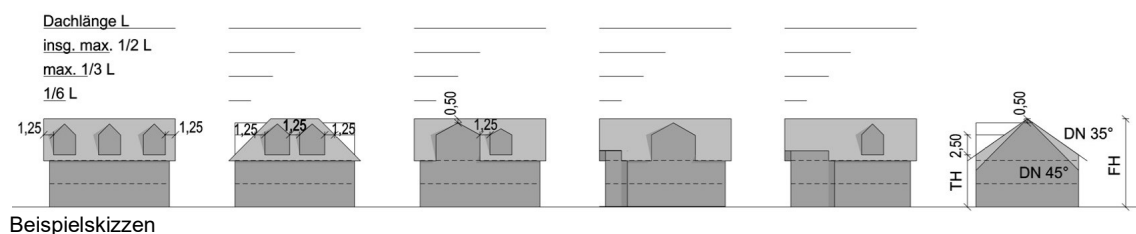
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der festgesetzten Gebietsart, der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Hier wird im Kernbereich (Teilbereich 1) mit Traufhöhen von 7 m eine Bebauung mit zwei Geschossen ohne Dachschräge ermöglicht, in den Randbereichen mit Traufhöhen von 5,50 m ist es eher eine 1 ½ geschossige Bebauung, d.h. mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Teilbereich 1 soll mit begrünten Flachdächern und flachgeneigten Dächern ein größerer Spielraum in den Dachformen ermöglicht werden. Die für diese Dachformen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen lassen ein zurückversetztes Staffelgeschoss zu, das durch den Rücksprung in seiner Kubatur mit dem Dachgeschoss der steiler geneigten Dächer vergleichbar ist. So ist auch für diese Dachformen die Einpassung in das städtebauliche Gesamtkonzept gesichert.

Zur Rechtsklarheit wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern die im zeichnerischen Teil festgesetzte, maximale TH zwingend umzusetzen ist. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche TH für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Zugunsten der Nutzbarkeit des Dachraums kann die max. Traufhöhe TH für einen Gebäuderücksprung auf max. 1/3 der Dachlänge bis 1,25 m überschritten werden. Mit Gauben / Zwerchgiebeln darf die TH bis 2.50 m überschritten werden, insgesamt (ggf. in Kombination mit einem Rücksprung) bis max. ½ der Dachlänge .



9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten durchgehenden Baufenster sind, dem Gebietscharakter entsprechend, nur Einzel- und Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 16.00 m für ein Einzelhaus und 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig. Terrassen sollen in den Baufenstern liegen und sind auch der GRZ zuzurechnen. Über potenzielle geringfügige Abweichungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Zuge des Bauantrags.

Die durchgehenden Baufenster ermöglichen schaffen eine Flexibilität bei der Bildung der neuen Grundstücke. Die im Bebauungsplan enthaltenen potenziellen Grundstücksteilungen dienen nur der Veranschaulichung einer möglichen Ausgestaltung und sind nicht bindend.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die

Errichtung eines Doppelhauses aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau zweier Doppelhaushälften gesichert ist.

9.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Garagen / Carports zulässig. Die entsprechend festgesetzten Flächen sind so bemessen, dass diese baulichen Anlagen untergebracht werden können und die nicht bebaubaren Flächen zur Durchgrünung der Siedlung von einer Überbauung frei bleiben.

Nebenanlagen und Gewächshäuser sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Traufhöhe und Kubatur begrenzt.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand, der Einordnung in die bereits bestehende Wohnbebauung sowie einer geordneten verkehrlichen Erschließung soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen / festgesetzten CEF-Maßnahmen sichern die gutachterlich ermittelte Schutzkonzeption. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

9.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

9.8 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mindert die Aufheizung und verbessert so das Kleinklima, dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und bietet zudem einen Lebensraum für Insekten.

9.9 Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Gewährleistung der Grundstückserschließung sind im Plangebiet Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

9.10 Flächen für ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Da in der Neuwiesenstraße eine Verdolung liegt, die für eine Querung mit anderen Leitungen nicht ausreichend Überdeckung hat, müssen für die Gebietsver- und entsorgung Leitungen längs der Neuwiesenstraße verlegt werden, die entsprechend der Festsetzungen durch ein entsprechendes Leitungsrecht zu schützen sind.

9.11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Aus den örtlichen Erfahrungen besteht bei Regenereignissen die Gefahr, dass Abwasser in die Gebäude zurückfließt und dort zu Gebäudeschäden führt. Um dies zu vermeiden, sollen bei Neubauten und umfassenden Sanierungen Einrichtungen („Rückschlagklappen“) eingebaut werden, die diesen Rückfluss verhindern.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

10.1 Dächer

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den dörflichen Bestand werden **in den Randbereichen (Teilbereich 2 + 3)** für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 35 bis 45° zugelassen. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 40° und gleicher Firstrichtung zu errichten. Abweichende Dachneigung im Rahmen der Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind nur zulässig, wenn dieselbe Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist. Für Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild soll auch über Beschränkungen der Farbigkeit von Dachdeckungen erreicht werden. So sind Dachziegel / Dachsteine nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig. Metaldachdeckungen sind nur für nebengeordnete Baukörper und Dachaufbauten zulässig. Sie sind auch nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Im Kernbereich des Plangebiets zwischen Florianstraße und Neuwiesenstraße (Teilbereich 1) sollen nun auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zugelassen werden, um hier den künftigen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum zu geben und auch um die in vielfältiger Weise vorteilhaften Gründächer (Klima, Regenwasserrückhaltung, Artenschutz) zu ermöglichen. In den Randbereichen sind zusammen mit der dort auch niedrigeren Gebäudehöhe wie bisher nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit 35-45° Dachneigung zulässig: hier soll das Einfügen in den umgebenden Bestand und in die freie Landschaft gesichert werden.

10.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Aus dem gleichen Grund darf die Länge aller Dachaufbauten zusammen max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1.25 m Abstand eingehalten werden. Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen. Dacheinschnitte in Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Mit der Erhöhung des Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit soll erreicht werden, dass die Anwohner weitestgehend ihre PKW's

auf ihren eigenen privaten Grundstücken abstellen und die Konflikte im öffentlichen Verkehrsraum damit minimiert werden. Gefangene Stellplätze ermöglichen das Parken sowohl vor als auch gleichzeitig in einer Garage.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

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

10.5 Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließender Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Für ein ansprechendes Siedlungsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten sind die Vorgärten – abgesehen von Fußwegen und Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

10.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.7 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze.

10.8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Im Plangebiet soll vermieden werden, dass Böschungen und Einfriedungen in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten. Deshalb wird die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen auf 45° begrenzt. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind, den umgebend vorhandenen Beispielen folgend, in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften beziehen sich ausdrücklich auf die Privatgrundstücke gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

10.9 Niederspannungsfreileitungen

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

10.10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die Gemeinde plant, in die neu zu erstellende Stichstraße zur Erschließung des Planbereichs 1 einen zentralen Regenwassersammler einzubauen, der für die Bewässerung z.B. von öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün nutzbar gemacht werden soll. Die an dieser Stichstraße anliegenden Grundstücke sollen das anfallende Regenwasser in dieses gesonderte System einleiten: das wird durch die entsprechende örtliche Bauvorschrift gesichert.