

GEMEINDE TIEFENBRONN

Bebauungsplan „Allmendäcker – 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften
Ortsteil Mühlhausen

gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 17.11.2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

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

Bearbeitung: SG, SB



[Handwritten signature]

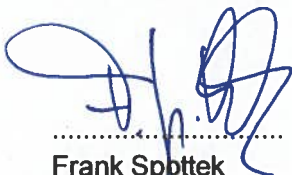
Verfahrensvermerke

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

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 21.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	am 24.08.2023
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am 21.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am 24.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom 25.08.2023 bis 02.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom 01.09.2023 bis 06.10.2023
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 17.11.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am 17.11.2023

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

Tiefenbronn, 26.02.2024



Frank Spottek
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am 29.02.2024

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Allmendäcker“ und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn hat am 17.11.2023 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Allmendäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendäcker – 1. Änderung“ im OT Mühlhausen und die örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 17.11.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 17.11.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.11.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 17.11.2023

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 17.11.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 17.11.2023

Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutz mit Eidechsenuntersuchung	in der Fassung vom 06.07.2023
--	-------------------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

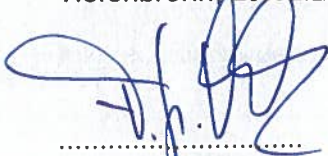
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Allmendäcker – 1. Änderung“ treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Tiefenbronn, 29.02.2024



Frank Spöttek
Bürgermeister



Teil A – Zeichnerischer Teil

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH), jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

• Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone).

• Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone).

• Zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) und Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe gilt für geneigte Dächer, die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) für Flachdächer.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die TH ist auf mindestens zwei Drittel der Dachlänge einzuhalten.

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

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika am höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässigen Höhen sind festgesetzt durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone).

Die **Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Im **Teilbereich A** ist für Einzelhäuser eine **max. Gebäudelänge bis 14,00 m**, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, zulässig.
Im **Teilbereich B** ist für eine Doppelhaushälfte eine **max. Gebäudelänge bis 8,00 m**, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, zulässig.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):
 - Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Fläche der Terrasse bis zu insgesamt 20 qm zulässig.
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,00 m Breite um bis zu 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Die **Stellung der Hauptgebäude** wird durch Vorgabe einer Firstrichtung (bei Satteldächern) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firstrichtung ist nur für Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dächer verbindlich.

4 Flächen für Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- **Garagen und Carports** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen /Carports zulässig. Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
- **Je Baugrundstück sind Nebenanlagen in Gebäudeform** bis insgesamt 25 cbm Bruttorauminhalt im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Entlang der Bergstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Der Bodenbelag der oberirdischen Stellplätze, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen ist als wasserdurchlässiger Belag anzulegen.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Auf Düngung ist zu verzichten. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Die Einsaat sollte lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Ebenso ist auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen zu verzichten, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Für die Ansaat wird die Verwendung der naturraumtypischen Arten nachfolgender Liste empfohlen.

Ansaat Dachbegrünung:

<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Festuca ovina</i> agg.	Artengruppe Schafschwingel
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut

7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): Erhalt von (Habitat-) Bäumen und Gehölzen

Im Plangebiet sind sechs Einzelbäume (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) sowie die südliche Hälfte der strukturreichen Hecke (südöstliche Flurstückgrenze, lt. Eintragung im zeichnerischen Teil) zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die zum Erhalt vorgesehenen Gehölze müssen während der Bauphase vor Verletzungen, auch im Wurzelbereich, geschützt werden. Bei Eingriffen in den Wurzelraum von Bäumen ist die „DIN- Norm 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Der Abstand der Baugrube zum Wurzelanlauf (Stammaußenseite, wo die Wurzeln beginnen) muss das Vierfache des Stammumfangs in 1 m Höhe betragen, mindestens aber 2,5 m. Ist ein Einhalten dieser Abstände nicht möglich, muss die Herstellung der Baugrube im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Bei Baugruben mit Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen.

7.3 Gehölzpflanzungen

Die verbleibende Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu erhalten. Um auch eine hohe Qualität der Grünflächen als Nahrungshabitat zu gewährleisten sind überwiegend gebietsheimische, standortgerechte Arten zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Diese bieten

auch zahlreichen Insektenarten eine Lebensgrundlage, die wiederum von Vögeln und Fledermäusen gefressen werden.

Geeignete Gehölzarten sind in der nachfolgenden Liste aufgeführt.

Für Vögel ist die Verwendung von fruchte- und beerentragenden Sträuchern und Bäumen sinnvoll. Fledermäuse profitieren von Arten, die den Raupen von Nachtfaltern als Nahrungsgrundlage dienen (siehe mit * gekennzeichnete Arten nachfolgender Liste).

Empfohlene Gehölze für Pflanzungen

Bäume:

<i>Acer campestre</i> *	Feld-Ahorn*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Heimische und landschaftstypische Obstbaumsorten (Mittel- und Hochstämme gemäß Liste „Robuste Obstsorten für den Streuobstbau im Enzkreis“ des Landratsamtes Enzkreis).

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel*
<i>Crataegus monogyna</i> * / <i>C. laevigata</i> *	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn*
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster*
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder*
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

* Art bietet Nahrung für Nachfalterraupen und damit für Fledermäuse

Es gelten folgende Qualität und Größenbindungen für die Bäume und Sträucher:

Bäume:	Mittel- und Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

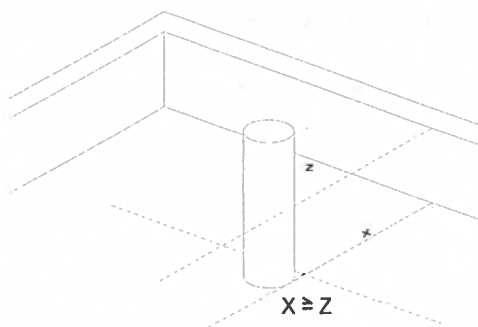
Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

- Es sind **Flachdächer** bis inklusive 5° Dachneigung und **Satteldächer** mit bis zu 35° Dachneigung zulässig.
- Für **Doppelhäuser** sind nur die **gleiche Dachform und Dachneigung zulässig**. Für beide Doppelhaushälften muss dies per gegenseitiger Baulast gesichert werden.
- Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.1).
- Für **Garagen- und Carportdächer** sind nur mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- Ergänzend zur Dachbegrünung bei **Flachdächern sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung** so zu gestalten, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Befestigungen dieser Anlagen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Die Aufbauten haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

2 Dachaufbauten und Dachöffnungen

- **Der Mindestabstand** von der Außenfläche der Giebelwand zur Dachgaube muss 1,00 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First** des Hauptdachs ist ein Abstand – gemessen entlang der Dachneigung – von mind. 0,50 m einzuhalten.
- **Verschiedene Gaubenarten** auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

3 Mauern zur Außenraumgestaltung

- Mauern zur Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von jeweils 1,00 m nicht überschreiten. Mehrere Mauern müssen einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zueinander haben.

4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

- **Werbeanlagen** sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe und Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- **Fassadenfarben** mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Ziegelfassaden sind davon ausgenommen.

5 Freiflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt (siehe auch Ziffer 3 der Hinweise: Artenschutz, Verzicht auf Schottergärten).

6 Einfriedungen

- Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für die Heckenpflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Arten, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen zu verwenden. Dies beinhaltet auch den Verzicht auf invasive Arten wie beispielsweise Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) oder Rot-Eiche (*Quercus rubra*). Geeignete Gehölzarten sind den Hinweisen, Ziffer 3, Liste 1 zu entnehmen.
- Tote Einfriedungen sind nur zulässig in Form von beidseitig lückenlos hinterpflanzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m unter der Bedingung, dass sie den Wasserabfluss nicht behindern.

7 Niederspannungsfreileitungen

- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Nutzzisterne zurückzuhalten. Das Volumen muss 0,6 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche betragen, jedoch mindestens 3,5 m³. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen.

Teil D – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (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 Hinweise zu Geotechnik, Geologische Untergrundverhältnisse und Grundwasser

Geotechnik und Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Kristallsandstein-Subformation (Mittlerer Buntsandstein) und des Oberen Buntsandsteins erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zum Planvorhaben verwiesen.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG, <https://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

3 Hinweis zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, in denen sich Wasser befindet, oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne § 3 Nr. 1 Trinkwasserverordnung bestimmt ist.

Der Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen

Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, ist bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen.

Die DIN 1989-1 Regenwassernutzungsanlagen und das DVGW Arbeitsblatt W 555 sind einzuhalten. Die Nutzung einer Grau-, bzw. Brauchwasseranlage ist nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Enzkreis anzuzeigen.

4 Artenschutz – Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – siehe Artenschutzrechtliche Untersuchung

Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter

Die Entfernung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar erfolgen. Sollte ein Eingriff während der Brutperiode und Aktivzeit erforderlich sein, sind die entsprechenden Vorhaben auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen. Bis zum 28. Februar müssen die Gehölze sowohl gerodet als auch vom Gelände entfernt werden, da auch Gehölzschnitt als Brutplatz genutzt werden kann.

Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten

Durch den Abbruch des Wohnhauses und Schuppens gehen potenzielle Nistplätze für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von sechs Nisthöhlen (1 Halbhöhle, 1 Starenhöhle (Fluglochweite 45 mm), 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm und 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 26 mm) zu ersetzen. Diese sind in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen und zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

Zwei Bäume (Nr. 3, 10), die entfernt werden sollen, sind mit Nistkästen bestückt. Die Nistkästen sollen erhalten bleiben. Vor dem Fällen der Bäume sind diese an geeignete Stellen im Planungsgebiet umzuhängen.

Neuschaffung von Fledermausquartieren

Durch den Abbruch der Gebäude und die Rodung von mit Vogelkästen bestückten Bäumen gehen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von fünf Fledermauskästen oder Fledermausbrettern in der Umgebung des Eingriffsbereichs auszugleichen. Die Fledermausquartiere werden an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung angebracht. Der Anflugbereich muss frei von Hindernissen sein. An Gebäuden sind die Fledermausquartiere nahe auffälliger Strukturen (z.B. Hausecke, Giebelkante, Fensterbank, Erker) anzubringen, um ein Auffinden zu erleichtern. Zudem ist darauf zu achten, dass die Fledermausquartiere nicht in der

Nähe von Beleuchtungen liegen. Aufgehängt werden die Kästen vor Beginn der Aktivphase der Tiere (November bis März; spätestens nach Abbruch des Gebäudes). Beschädigte Fledermausquartiere werden ersetzt.

Lichtmanagement

Im Planungsgebiet ist eine insekten- und fledermausschonende Beleuchtung zu installieren. Das Anlocken nachtaktiver Fluginsekten (Nahrungsgrundlage von Fledermäusen) aus angrenzenden Fledermausjagdgebieten soll vermieden werden. Zudem meiden einige Fledermausarten Bereiche mit Streulicht.

Zunächst ist zu prüfen, in welchen Bereichen Beleuchtung wirklich notwendig ist und in welchen möglicherweise auf (zusätzliche) Lampen verzichtet werden kann. Ein Beispiel hierfür sind Fußwege zu Gebäuden, die nicht extra beleuchtet werden müssen, weil sie noch im Streulicht-Bereich der Straßenbeleuchtung liegen. Anschließend werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Verwendung von Lampen mit minimierter Lockwirkung auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder entsprechende LED-Lampen). Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 Kelvin werden nicht eingesetzt.
- Verwendung einer Lichtstärke von maximal 3 lux.
- Ausstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten und Vermeidung von Streulicht
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächen-Temperatur von maximal 60 °C.
- Möglichst tiefe Anbringung der Leuchtkörper (z.B. bei der Beleuchtung von Fußwegen).
- Ein Abschalten von dauerhafter Beleuchtung zwischen 23:00 und 6:00 Uhr.
- Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um dauerhaftes Beleuchten zu vermeiden.

Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

5 Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Tiefenbronn vom 01. Oktober 2015 ist zu beachten.

6 Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehraufstellflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

7 Erreichbarkeit – Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges

Für die Feuerwehr ist, ausgehend von der öffentlichen Straße, ein Zu- oder Durchgang zu den Gebäuden sicherzustellen. Dieser Zugang muss geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein. Die lichte Höhe eines eventuell vorhandenen Türbogens muss mindestens 2,00 m hoch sein. Der Zugang für die Feuerwehr hat auf seiner gesamten Länge jederzeit zugänglich zu sein. Die Mindestbreite darf nicht unterschritten werden. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt für das Feuerwehrfahrzeug zu schaffen. Die Zufahrt für die Feuerwehr muss mindestens 3 m breit sein und den Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist dauerhaft freizuhalten (Feuerwehrezufahrt). Zur Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges sind Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr zu berücksichtigen. Wird die Rettungshöhe von 8 m überschritten, ist nach VwV Feuerwehrflächen eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zwingend einzuplanen.

8 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z.B. in Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen freizuhalten.

9 Leitungen im Gebiet

Die Netze BW GmbH weist darauf hin, dass eventuell vorgesehene Baum-Pflanzmaßnahmen so ausgeführt werden müssen, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.

Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

10 Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Gemmingenstraße 1, Tiefenbronn eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendäcker“ möchten die Eigentümer des Flurstücks 203 in der Straße „Auf der Steig 1“, das derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, zugunsten einer dichteren Bebauung neu ordnen. Dafür wird der Bestand abgerissen. Ziel ist es, das Grundstück im Innenbereich so besser ausnutzen und weiteren Wohnraum für Familien schaffen zu können. Geplant ist eine Bebauung mit einem größeren Ein- bis Zweifamilienhaus und ein Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit. Der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbronn muss dabei erfüllt werden.

Die Besitzer haben zudem an der südlichen Ecke des Grundstücks mit dem Nachbarn der Bergstraße 9 vereinbart, einen Teil des Grundstücks abzugeben, damit der Nachbar eine barrierefreie Zufahrt zu dem rückwärtigen großen Grundstücksbereich anlegen kann, um so ebenso die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe verwirklichen zu können. Da es hier noch keine konkreten Planungen gibt und auch noch nicht absehbar ist, wann diese Nachverdichtung stattfinden wird, ist das Grundstück nicht Teil der Bebauungsplanänderung.

Die Nachverdichtung auf dem Grundstück in der Straße „Auf der Steig 1“ entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Deshalb ist eine Änderung für diesen Bereich notwendig.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Tiefenbronn besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und dem schonenden Umgang mit unbebauten Flächen im Außenbereich, deshalb wird das Planungsvorhaben von der Gemeinde Tiefenbronn ausdrücklich begrüßt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a für den zu überplanenden Innenbereich aufgestellt.

2 Lage des Plangebiets / Erschließung

Der Geltungsbereich im OT Mühlhausen hat eine Größe von ca. 1.480 qm und ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Grundstück liegt an der Bergstraße und an der Straße „Auf der Steig“ und ist im Moment mit einem kleinen Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße „Auf der Steig“.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit geht die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan hervor.

5 Artenschutz

Zur Klärung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Das Gutachten vom Büro Thomas Breunig – Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Tiefenbronn plant im Ortsteil Mühlhausen die Bebauung des Flurstücks Nr. 203 (Auf der Steig 1).

In einer Voruntersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Gebiet auf geeignete Strukturen für planungsrelevante Artengruppen hin untersucht. Vom Vorhaben betroffene Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Im Planungsgebiet sind für die genannten Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden. Die Gehölze und Gebäude können von Vögeln als Bruthabitat und von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden.

Im Südwesten des Grundstücks sind geeignete Lebensraumstrukturen für Eidechsen vorhanden. Die vertiefte Untersuchung ergab allerdings keine Hinweise auf ein Vorkommen von Eidechsen. Geeignete Habitatstrukturen für weitere relevante Artengruppen sind im Planungsgebiet nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden. Ihr Vorkommen ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Zu leistende Maßnahmen sind:

- Gehölzfällarbeiten und Abbruch von Gebäuden im Winter
- Neuschaffung von Nistmöglichkeiten für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten- Gehölzpflanzungen
- Erhalt von (Habitat-)Bäumen und Gehölzen
- Neuschaffung von Fledermausquartieren
- Lichtmanagement

Empfohlene Maßnahmen sind:

- Vogelfreundliche Fassaden
- Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an Neubauten
- Extensive Dachbegrünung
- Entfernung von Grünschnitt- und Komposthaufen außerhalb der Überwinterungszeit

6 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem. Um zu überprüfen, ob das bestehende Netz über ausreichend Kapazität verfügt, wurde durch das Ingenieurbüro Klinger und Partner der Befestigungsgrad des geplanten Bauvorhabens überprüft. Durch die Nachverdichtungen kommt es zu einer Erhöhung des Befestigungsgrades auf 54 %. Dieser errechnet sich aus der Grundflächenzahl von 0,4, die zu 50 % überschritten werden darf ($0,4 \cdot 1,5 \cdot 90\% = 54\%$). Durch die Erhöhung des Befestigungsgrades entstehen keine zusätzlichen Überlastungen.

Die im Bebauungsplan empfohlene extensive Dachbegrünung wurde bei der hydraulischen Überprüfung nicht berücksichtigt. Grundsätzlich wird eine extensive Begrünung von Flachdächern und Garagendächern zur Verbesserung des Klimas durch Rückhaltung, Verdunstung und somit Reduzierung des Abflusses im Kanalnetz befürwortet.

7 Erfordernisse des Klimaschutzes

Aufgrund der Erschließungsstraße und den topografischen Begebenheiten des Grundstücks können die geplanten Gebäude im Bebauungsplangebiet zwar nicht in reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, wohl aber mit einer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht (die technischen Anlagen haben heute einen hohen Ausnutzungsgrad, bei der die Himmelsrichtung eine weitaus geringere Rolle spielt als früher). Durch die Festsetzung von Nutzzisternen wird die Verwendung des Niederschlagswasser ermöglicht. Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist so auf vielfältige Art und Weise möglich - in Abhängigkeit vom privaten Engagement der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Durch die Anordnung der Baufenster wird ein angemessener Grünflächenanteil im rückwärtigen Gartenbereich gesichert, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird durch die Ermöglichung bzw. Festsetzungen von Dachbegrünung auf Flachdächern von Hauptgebäuden und Carports bzw. Garagen ein weiterer Beitrag zur Begünstigung des Kleinklimas geleistet. Die festgesetzte Dachbegrünung dient zudem der besseren Rückhaltung des Regenwassers.

Durch die angemessene Nachverdichtung werden wertvolle Flächen im Außenbereich geschont, wodurch ein Beitrag zum Erhalt der für Mensch und Tier wichtigen Naturräume geleistet wird.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die nach § 4(2) Nr. 2 zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da an dieser Stelle, mit einer begrenzten Zahl an Stellplatzmöglichkeiten und umgebender Wohnbebauung, eine Entwicklung dieser Nutzungen nicht gegeben ist.

Ebenso werden die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind.

Für Anlagen mit sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bzw. Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen wurde anhand des Geländeverlaufs im Geltungsbereich ermittelt. Die Bezugshöhe stellt dabei einen Maximalwert dar, der unterschritten werden darf. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird nicht festgesetzt, weil unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht werden sollen (z.B. ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang, aber auch Gebäude mit Sockelbereich).

Über die Höhenfestsetzungen wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand auf dem Grundstück und in der Umgebung gewährleistet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit verschiedenen Typen von Wohngebäuden. Dadurch wird eine mit dem umgebenden Bestand verträgliche Erweiterung der vorhandenen Baustruktur sichergestellt. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen, die direkt an das Hauptgebäude angrenzen, nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm zulässig.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen – dazu zählen Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5.00 m Breite – um bis zu 1.50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2.00 m überschritten werden.

8.4 Garagen/ Carports und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen für Garagen/ Carports zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines angemessenen Grünanteils trotz der verdichteten Bebauung.

Je Baugrundstück sind Nebenanlagen in Gebäudeform bis insgesamt 25 cbm Brutto-rauminhalt im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Bergstraße wird zur Absicherung der verkehrlichen Situation als auch zum Schutz bestehender Gehölze ein Zufahrtsverbot festgesetzt, das ein direktes Ein- und Ausfahren an dieser Stelle verhindert. Deshalb muss die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet über die Straße „Auf der Steig“ erfolgen.

8.6 Grünordnung

Durch die Festsetzungen von Pflanzbindungen und der Begrünung der Flachdächer (auch Garagen und Carports) wird gesichert, dass das Grundstück trotz der Nachverdichtung angemessen begrünt wird.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Im Baugebiet sind Satteldächer mit bis zu 35° Dachneigung sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Die Zulässigkeit eines **Satteldachs** beim Bestandsgebäudes sichert die vorhandene Bebauung, die Festsetzung von begrüntem Flachdächern im rückwärtigen Bereich mindert den Eingriff in den Grünbereich und ermöglicht eine moderne Architektursprache. Beim Doppelhaus wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass bei beiden Gebäuden die gleiche Dachform und Dachneigung gesichert und umgesetzt werden muss.

Die Flachdächer und die ebenfalls als Flachdach auszubildenden **Garagen** – hierzu zählen auch Carports – sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierbei schließt sich eine zusätzliche Nutzung zur Energiegewinnung durch aufgeständerte Photovoltaikmodule nicht aus, da sich die Begrünung und die damit einhergehende Temperaturabsenkung positiv auf den Wirkungsgrad der Anlage auswirken kann. Durch die Begrünung dieser Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas.

9.2 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Die Vorschriften zu Dachaufbauten und Dachöffnungen gewährleisten einen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet. Die Unzulässigkeit von verschiedenen Gaubenarten auf dem gleichen Dach schließt den Einbau von Dachflächenfenstern nicht aus.

9.3 Mauern zur Außenraumgestaltung

In Teilbereichen des Bebauungsplans kann sich auf den Grundstücken ein Höhenunterschied ergeben. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten, dass sich für die angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung ergibt. Aus diesem Grund wird die Höhe von Mauern zur Geländegestaltung auf 1,0 m beschränkt. Mehrere Mauern müssen einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zueinander haben.

9.4 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 einem Stellplatz je Wohnung hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt.

Um das zu verhindern hat die Gemeinde Tiefenbronn im Jahr 2015 eine Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) beschlossen. Diese sieht für

- Wohnungen bis zu 40 qm 1 Stellplatz, für
- Wohnungen von 40 qm – 70 qm 1,5 Stellplätze und für
- Wohnungen über 70 qm 2 Stellplätze

auf den jeweiligen Grundstücken vor.

Zur Wohnflächenberechnung ist die DIN 277 (Ausgabe 2005) anzuwenden.

9.5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Aufgrund des Wohncharakters des Plangebiets sind Werbeanlagen mit dem Hinweis auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade oder an der Grundstückseinfriedung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude zulässig.

Zu intensive Farbtöne mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System an Gebäudefassaden können zu einem unerwünscht aufdringlichen Erscheinungsbild des Wohngebiets führen und werden daher ausgeschlossen.

9.6 Einfriedungen

Im Hinblick auf die Entwicklung und den Erhalt des Ortsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenhinterkante nicht überschreiten.

9.7 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

9.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um den Regenabfluss zur Entlastung der bestehenden Kanalisation zu mindern und das Regenwasser vor Ort als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwenden zu können, wird der Einsatz von Zisternen vorgeschrieben.

