

GEMEINDE TIEFENBRONN

Bebauungsplan

„Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker – 4. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften

Ortsteil Mühlhausen

gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 21.07.2023

Entwurf



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

Bearbeitung: SG, SB

Verfahrensvermerke

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

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk (sofern erforderlich) gemäß §10 (2)	am

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

Tiefenbronn,

.....
Frank Spottek
Bürgermeister

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

Satzung

über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker“ und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn hat am _____ aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – die 4. Änderung des Bebauungsplans „Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker – 4. Änderung“ im OT Mühlhausen und die 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 | Bauplanungsrechtliche 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

- | | |
|-------------|-------------------------------|
| Artenschutz | in der Fassung vom 14.06.2023 |
|-------------|-------------------------------|

§ 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 „Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker – 4. Änderung“ treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Tiefenbronn,

.....
Frank Spottek
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)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung 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 zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH), 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 Wand- und Firsthöhen (WH und FH)

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) gilt für Flachdächer und geneigte Dächer, die max. zulässige Firsthöhe (FH) gilt für Satteldächer.

Die Wandhöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika am höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Satteldächern ist die Wandhöhe der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe gilt für Satteldächer. Sie ist der höchsten Punkt der Dachhaut.

Alle max. zulässigen Höhen sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in m ü NN festgesetzt.

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

- **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- **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, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- **Garagen, Carports und Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und/oder Stellplätzen 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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im Teilbereich A sind maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Im Teilbereich B und C sind maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

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

Die Flachdächer von Hauptgebäuden und 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 wird verzichtet. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Die Einsaat sollte lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Bewusst verzichtet werden sollte auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenanflug 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 agg.</i>	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 zwei Einzelbäume (Sommer-Linde westlich des bestehenden Hauses sowie der Kirschbaum in der nordöstlichen Grundstücks-Ecke/ siehe 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 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück sind im Geltungsbereich mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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

Das Planungsgebiet ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu erhalten. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Arten, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen. Dies beinhaltet auch den Verzicht auf invasive Arten wie beispielsweise Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) oder Rot-Eiche (*Quercus rubra*). Geeignete Gehölzarten sind nachfolgender Liste zu entnehmen.

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

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

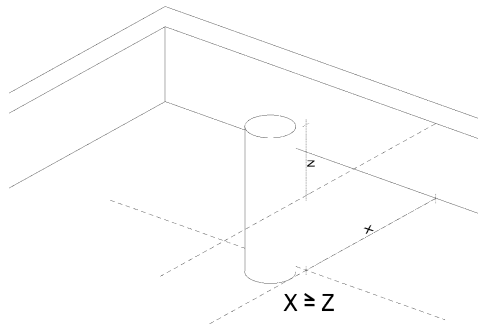
Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

- Im Teilbereich A und C sind **Flachdächer** bis inklusive 5° Dachneigung und Satteldächer mit bis zu 35° Dachneigung zulässig. Im Teilbereich B sind nur **Flachdächer** bis inklusive 5° Dachneigung zulässig.
- 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. Die Einfriedungen dürfen dabei nicht die Sichtverhältnisse im Bereich von Ein- und Ausfahrten, sowie Kreuzungsbereichen einschränken. 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 der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **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.

3 **Artenschutz – Maßnahmen**

Artenschutzrechtliche Maßnahmen – siehe Artenschutzrechtliche Untersuchung

Gehölzfällarbeiten im Winter

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen [§ 39 (5) BNatSchG]. Sollte ein Eingriff während der Brutperiode 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.

Vogelfreundlichen Außenfassade

Durch bauliche Anpassungen kann der Vogelschlag an Außenfassaden deutlich gesenkt werden. Eine erhebliche Gefahr besteht durch große Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder in denen sich die umgebenden Freiflächen, insbesondere Gehölze spiegeln.

Auf verglaste Gebäude- und Balkonecken sollte gänzlich verzichtet werden, ebenso auf große Glasflächen in den genannten sensiblen Bereichen. Ist dies nicht möglich, empfiehlt sich die Verwendung von halbtransparenten Materialien (z.B. für Balkongeländer, Glasüberdachungen, Durchgänge oder die Verkleidung von Nebengebäuden) und flächigen Markierungen. Bei den Markierungen werden Linien- oder Punktmuster

verwendet, die nach der österreichischen Testnorm (ONR 191040) als hochwirksam getestet wurden (SCHMID & al. 2012, LFU 2014).

Alternativ können auch Schriftzüge, Logos oder kreative Grafiken/Muster genauso wirksam eingesetzt werden. Bei Geländern können auch Gestaltungsvarianten aus Metall anstelle von Glas verwendet werden.

Lichtmanagement

Nachtaktive Insekten bilden die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen. Zudem meiden einige Fledermausarten Bereiche mit Streulicht. Daher sollte im Planungsgebiet eine insekten- und fledermausschonende Beleuchtung sichergestellt werden. 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 > 2700 K werden nicht eingesetzt.
- Verwendung einer der Situation angepassten Lichtstärke: Hauptstraßen maximal 15 lux, Wohngebiete maximal 3 lux, Parkplätze 5-10 lux.
- Ausstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und waagrecht nach unten ausgerichtete Anbringung der Beleuchtungskörper.
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C.
- Vermeidung von Streulicht aus dem Wohngebiet heraus, z.B. nach oben abstrahlende Beleuchtung.
- Möglichst tiefe Anbringung der Leuchtkörper (z.B. bei der Beleuchtung von Fußwegen)
- Verwendung von Zeitschaltuhren, um dauerhaftes Brennen von Gebäudebeleuchtung zu vermeiden (auch bei innenliegenden Treppenaufgängen sinnvoll).

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.

4 Stellplatzsatzung

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

5 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 Feuerwehrlflächen) sowie § 2 LBOAVO zu berücksichtigen.

6 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 Feuerwehrlflächen 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 Feuerwehrlflächen eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zwingend einzuplanen.

7 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 „Raithengraben, Klausenäcker, Gartenäcker“ möchte der Eigentümer des Flurstücks 1947 in der Bergstraße 24 ein weiteres Mehrfamilienhaus auf seinem Grundstück bauen. Dieser Grundstücksteil ist derzeit mit Garagen bebaut. Die beim Abbruch entfallenden Stellplätze werden auf dem Bestandsgrundstück an anderer Stelle nachgewiesen. Ziel ist es, das große Grundstück besser ausnutzen und weiteren Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

Das bereits bestehende Wohngebäude wurde in den 1960er Jahren erbaut. Es befinden sich aktuell 6 Wohnungen im Gebäude, diese sollen mittelfristig wieder zu den ursprünglichen 8 Wohneinheiten umgebaut werden. Es ist geplant ein eigenständiges zweites Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück mit max. 8 Wohneinheiten zu errichten. Der Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde muss dabei erfüllt werden. Ein Aufzug ist nicht geplant, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei ausgebaut werden.

Der Vorhabenträger hat sich mit seinen Nachbarn in der Blumenstraße 35, dem das angrenzende Eckgrundstück gehört, abgestimmt. Dem Nachbarn wird ebenso eine Baumöglichkeit auf seinem großen Eckgrundstück in Form eines Einzelhauses mit bis zu 3 Wohneinheiten ermöglicht. Die Nachverdichtung auf den beiden Grundstücken entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Deshalb ist eine Änderung dessen für diesen Bereich notwendig.



Abbildung: Geplanter Neubau auf dem Grundstück 1947

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 des Bebauungsplans im OT Mühlhausen hat eine Größe von 2.009 qm und ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das

Grundstück liegt an der Bergstraße/ Schulstraße und ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus mit zugehörigen Stellplätzen bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Bergstraße.

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 auf Teilen von zwei Flurstücken an der Bergstraße in Mühlhausen eine Verdichtung der Wohnbebauung.

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

Im nordöstlichen Teil des Gebiets sind geeignete Lebensraumstrukturen für Eidechsen vorhanden. Eidechsen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.

Fledermäuse können das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Weitere Artengruppen sind im Planungsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass für die (potenziell) betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Zu leistende Maßnahmen sind:

- Gehölzfällarbeiten im Winter
- Vogelfreundliche Außenfassaden

- *Lichtmanagement*
- *Erhalt von Gehölzen*
- *Gehölzpflanzungen*

Empfohlene Maßnahmen sind:

- *Abbruch von Gebäuden im Winter*
- *Extensive Dachbegrünung*
- *Fassadenbegrünung*
- *Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse am Gebäude*

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 ($0,4 * 1,5 * 90\% = 54\%$). 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.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Lage der beiden Grundstücke und die Anordnung der Baufenster, ermöglicht eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den zulässigen Sattel- bzw. Flachdächern. 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 Eigentümer/innen.

Es werden durch die Nachverdichtung auf den beiden Eckgrundstücken wertvolle Flächen im Außenbereich geschont, wodurch ein Beitrag zum Erhalt der für Mensch und Tier wichtigen Naturräume geleistet wird. Durch die umzusetzenden Hinweise zum Artenschutz und die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster wird ein angemessener Grünflächenanteil gesichert. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen von Dachbegrünung auf Flachdächern und Carports bzw. Garagen, sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ein weiterer Betrag zur Begünstigung des Kleinklimas geleistet. Die festgesetzte Dachbegrünung dient zudem der besseren Rückhaltung des Regenwassers.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 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.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des Bestandsgebäudes sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Wand- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen in m ü NN angegeben, die Höhen stellen 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. Ebenso wird beim Bestand diese Einpassung auch noch zusätzlich durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gesichert.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit verschiedenen Typen von Wohngebäuden. Diese Bauweise stellt eine mit dem umgebenden Bestand verträgliche Erweiterung der vorhandenen Baustruktur sicher.

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.

Die Stellung der Hauptgebäude wird bei Satteldächern zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt.

9.4 Garagen/ Carports/ Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen/ Carports/ Stellplätze ist innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätzen zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und

der Sicherung eines angemessenen Grünanteils trotz der verdichteten Bebauung. Einfriedungen zählen hierbei nicht zu den Nebenanlagen, sind deshalb auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig und werden in den örtlichen Bauvorschriften näher festgesetzt.

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

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Dabei ist zu beachten, dass diese Nachverdichtung verträglich gestaltet wird um eine gute Einpassung, auch in klimatischer Sicht zu gewährleisten. Deshalb wurden die Wohneinheiten in den Teilbereichen des Bebauungsplans eingeschränkt.

9.6 Grünordnung

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, der Begrünung der Flachdächer (auch Garagen und Carports) wird gesichert, dass die Grundstücke trotz der Nachverdichtung angemessen begrünt werden.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

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

Die Zulässigkeit von **Flach-, sowie auch Satteldächern** sichert beim Bestandsgebäude die vorhandene Dachform, lässt aber durch die Zulässigkeit von Flachdächern im gesamten Plangebiet eine moderne, zeitgemäße Architektursprache zum. Die Festsetzung von begrüntem Flachdächern (zwingend für Teilbereich B) mindert den Eingriff in den Grünbereich und begünstigt das Kleinklima.

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.

10.2 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.

10.3 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 1,00 m beschränkt und bei mehreren Mauern zueinander ein Mindestabstand von 1,00 m vorgegeben.

10.4 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.

10.5 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.

Die Festsetzungen zur Eingrünung toter Einfriedungen sind zu beachten.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.