

# GEMEINDE TIEFENBRONN

## Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ und örtliche Bauvorschriften

Ortsteil Mühlhausen

gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 21.02.2025

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITECTEN

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

Bearbeitung: SG, SB



*Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature that appears to be 'SG/SB'.*

*Handwritten date: 21.02.2025*

## Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 21.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 24.08.2023
Billigung des Planvorentwurfs sowie Beschluss über die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am 21.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung im Internet	am 24.08.2023
Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom 25.08.2023 bis 02.10.2023
Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom 01.09.2023 bis 06.10.2023
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 17.11.2023
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am 15.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am 15.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom 22.11.2024 bis 31.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom 22.11.2024 bis 31.12.2024
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 21.02.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am 21.02.2025

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

Tiefenbronn, 21.02.2025

Frank Spötker  
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB

am 06.03.2025

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn hat am 21.02.2025 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ im OT Mühlhausen und die örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 21.02.2025 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 21.02.2025
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 21.02.2025
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 21.02.2025

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 21.02.2025
E	Begründung	in der Fassung vom 21.02.2025

###### Weitere, gesonderte Anlagen

Artenschutz		in der Fassung vom 17.05.2023
-------------	--	-------------------------------

#### § 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 „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Tiefenbronn, 21.02.2025

.....  
Frank Spottke  
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 Beschlusses 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 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalzulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.

#### **• Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

Entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone). Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **• Zulässige Anzahl der Vollgeschosse**

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

#### **• Zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH und FH)**

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

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 höchstgelegenen Punkt der Dachhaut

Die **Bezugshöhen (BZH)** zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen sind 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 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 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firstrichtung ist nur für Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dächer verbindlich.

### **4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)**

Im Plangebiet gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

Im Geltungsbereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO zulässig.

### **5 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.
- **Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
- **Je Baugrundstück ist eine (1) Nebenanlage in Gebäudeform** gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

### **6 Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B.

auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sicht-behinderndem Bewuchs freizuhalten.

## **7 Festsetzung der Höhenlage bei Garagen/Carports im Grenzbereich (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 (2) Nr. 4, 18 BauNVO)**

In Abweichung zu § 6 (1) S. 2 LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche und Wandhöhe von talseitig gelegenen Grenzgaragen/-carports die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage/Carport und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt, wenn die Garage/Carport max. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt beginnt.

## **8 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.

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

### **9.1 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von 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 Samenanflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Für die Ansaat wird die Verwendung der naturraumtypischen Arten nachfolgender Liste empfohlen

#### **Empfohlene Ansaat für 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

### **9.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): Erhalt von Bäumen**

Im Plangebiet sind vier Einzelbäume (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Zum Erhalt bestimmte Bäume 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.

### 9.3 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gemäß Artenverwendungsliste (Ziffer 9.3) ist pro Grundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Er ist bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die bereits vorhandenen Bäume mit Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken können auf die Festsetzung angerechnet werden.

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 Plangebiet 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 Nachtfalterraupen und damit für Fledermäuse

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

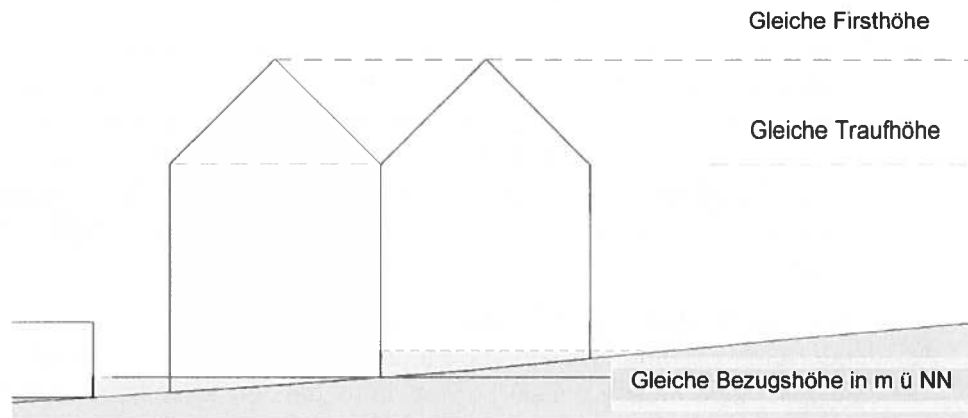
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Dächer

- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis zu 55° zulässig.
- Bei **Doppelhäusern** muss jede Doppelhaushälfte ein eigenes Satteldach haben. Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Firstrichtung festgesetzt, grenzen die Dächer mit der Traufseite aneinander. Trauf- und Firsthöhe müssen bei beiden Doppelhaushälften gleich hoch sein. Dies ist rechtlich zu sichern.



Ausschnitt Ansicht Doppelhaus zur Erläuterung

- Zur **Dacheindeckung** der Hauptgebäude sind neben PV-Modulen nur Ziegel in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Es sind nur reflexionsarme Ziegel zulässig.
- Für **Garagen- und Carportdächer** sind nur mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.1).
- **Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung bzw. eine Abweichung von der Dachneigung mit den Modulen** ist nicht gestattet. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

### 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 dem gleichen Dach sind nicht zulässig. Dies gilt bei Doppelhäusern für beide Dächer.

### 3 Mauern und Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen zur Außenraumgestaltung

- **Mauern zur Terrassierung innerhalb 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.
- **Abgrabungen oder Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenze** sowie damit verbundene **Stützmauern** sind bis zu einer **Höhe von 0,50 m** direkt an der Grundstücksgrenze gestattet. Eine **gemeinsame Mauer auf der Grundstücksgrenze darf eine Höhe von 1,00 m haben**, sofern dies rechtlich zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern gesichert wird.
- Neben Mauern aus Stein dürfen auch Stützmauern/ Wände in Sichtbeton-Optik verwendet werden. Pflanzsteine sind unzulässig.

### 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.
- Als **Fassadenfarben** sind neben reinem Weiß nur Farbtöne aus dem RAL DESIGN SYSTEM plus mit einer Helligkeit  $\geq 60$  und einer Buntheit  $\leq 20$  zulässig. Das heißt, die Helligkeit der Farbe muss mindestens 60 und die Buntheit der Farbe darf maximal 20 betragen.  
Ziegelfassaden sind von der Farbauswahl ausgenommen.

### 5 Freiflächen

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

### 6 Einfriedungen

- **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine **Höhe von 1,20 m** über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.
- **Sichtschutzwände sind zwischen zwei Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig** (gemessen von der Oberkante der unteren Terrasse aus). Sie sind nur im rückwärtigen Bereich und bis zu einer **Länge von maximal 3,00 m** ab dem Hauptgebäude zulässig. Für sie gelten die gleichen Materialien wie für Einfriedungen.
- Es sind neben Zäunen aus **Holz und Metall nur lebende Einfriedungen** gestattet, um den Grünanteil im Gebiet zu erhöhen. Zäune aus Kunststoff oder mit Kunststoffanteil (z.B. als Einflechtungen) sind nicht 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 das Verbot von invasiven Arten wie beispielsweise Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) oder Rot-Eiche (*Quercus rubra*). Geeignete Gehölzarten sind der Ziffer 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**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  $0,6 \text{ m}^3$  pro  $100 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche betragen, jedoch mindestens  $3,5 \text{ m}^3$ . Der Notüberlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen.

## Teil D – Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befindet sich die mittelalterliche Siedlung Mühlhausen (MA 1, ADAB-Id. 100072183, Prüffall auf KD nach §2 DSchG). Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, [ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de](mailto:ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de).

### 2 Hinweise zu Geotechnik, Geologische Untergrundverhältnisse und Grundwasser

#### Geotechnik und Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten in einem Gebiet mit anthropogenen Ablagerungen (Auffüllungen, Aufschüttungen). 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, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

#### **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

#### **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](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 alten Gebäudes im Osten des Planungsgebiets gehen potenzielle Nistplätze für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von 11 Nisthöhlen (3 Sperlingskoloniehäuser, 2 Halbhöhlen, jeweils 3 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm und 26 mm) zu ersetzen. Diese sind in räumlicher Nähe (außerhalb des Plangebiets, z.B. im Bereich des Alten Rat- und Schulhauses) 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).

#### Neuschaffung von Fledermausquartieren

Durch den Abbruch des alten Gebäudes gehen potenzielle Quartiere für Fledermäuse verloren. Der Verlust ist durch das Anbringen von fünf Fledermauskästen oder -brettern in der Umgebung des Eingriffsbereichs (außerhalb des Plangebiets, z.B. im Bereich des Alten Rat- und Schulhauses) 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 Feuerwehrrflächen) 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 Feuerwehrrflächen entsprechen. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist dauerhaft freizuhalten (Feuerwehrrzufahrt). 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 Feuerwehrrflächen 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

Die Gemeinde Tiefenbronn hat im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung zur Neugestaltung der neuen Ortsmitte Mühlhausen ausgeschrieben. Wesentliche Kriterien hierfür waren die Schaffung von neuem Wohnraum, sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Als Sieger ging hierbei das Architekturbüro Jost aus Tiefenbronn zusammen mit der Projektplanung ReWied hervor. Im weiteren Verfahren wurde der Siegerentwurf weiterentwickelt. Die Umsetzung des daraus resultierenden städtebaulichen Entwurfs wird mit dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Mühlhausen“ gesichert. Konkret handelt sich hierbei um den Neubau von mehreren Gebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) im Plangebiet zwischen Mittelstraße, Würmtalstraße und Tiefenbronner Straße. Die Bebauung soll an die Umgebung angelehnt verdichtet sein, auch um dringend benötigten Wohnraum mit weniger großen Grundstücken an zentraler Stelle von Tiefenbronn anzubieten. Es soll ein interessantes, hochwertiges Wohnquartier in moderner Architektursprache, aber auch in Harmonie zur historischen Umgebung entstehen. **Die Qualität der Architektur wird durch ein Vergabeverfahren für einzelne Baufelder und ein Gestaltungshandbuch gesichert. Das Handbuch soll die Festsetzungen im Bebauungsplan und darüber hinaus getroffene Regelungen anschauliche erklären und damit als Leitfaden für die spätere Bebauung dienen.** Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist aufgrund der Höhenentwicklung sowie der Gebäudestruktur anspruchsvoll im Hinblick auf die zu treffenden Festsetzungen.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Tiefenbronn besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und dem schonenden Umgang mit unbebauten Flächen im Außenbereich, deshalb hat die Bebauung der Ortsmitte einen hohen Stellenwert für die Gemeinde Tiefenbronn und stellt ein Leuchtturmprojekt der Innenentwicklung dar. 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. 3.467 qm und ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Grundstück liegt an der Tiefenbronner Straße, der Würmtalstraße und der Mittelstraße. Der Großteil der Fläche ist unbebaut. Entlang der Mittelstraße stehen Wohngebäude. Im südöstlichen Teil sind acht Parkplätze angeordnet, diese werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesichert. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die umgebenden Straßen.

### 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 gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5 Artenschutz**

Zur Klärung des Artenschutzes wurde ein 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 Entwicklung einer neuen Ortsmitte. Das Planungsgebiet umfasst neun Flurstücke und liegt zwischen Würmtalstraße, Tiefenbronner Straße und Mittelstraße. 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 und das alte Gebäude können von Vögeln als Bruthabitat genutzt werden. Das alte Gebäude bietet Fledermäusen potenzielle Sommerquartiere. Im südwestlichen Teil des Gebietes sind geeignete Lebensraumstrukturen für Eidechsen vorhanden.

Die vertiefte Untersuchung ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen von Eidechsen. Habitatstrukturen für weitere Artengruppen sind im Planungsgebiet nicht oder nur in geringem Maße 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
- Neuschaffung von Fledermausquartieren
- Erhalt von Bäumen- Gehölzpflanzungen
- Lichtmanagement

##### Empfohlene Maßnahmen sind:

- Extensive Dachbegrünung
- Anbringung von Nisthilfen / Fledermausquartieren an Neubauten
- Vogelfreundliche Fassaden
- Fassadenbegrünung

#### **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 Erhö-

hung 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.

## **7 Erfordernisse des Klimaschutzes**

Die Baugrenzen und vorgegebene Ausrichtung der zu bauenden Gebäude im Bebauungsplangebiet ermöglicht durch die Nord-Süd bzw. Ost-West Ausrichtung eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. Hierbei wirken sich die nach Osten ansteigende Topografie und die Ausrichtung entlang der Bestandsstraßen ebenfalls positiv auf den Wirkungsgrad der Anlagen aus. 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 und der weiteren gesetzlichen Vorgaben des Bundes bzw. des Landes Baden-Württemberg.

Durch die Anordnung der Baufenster und die Beschränkung der Größe von Nebengebäuden und Terrassen wird ein angemessener Grünflächenanteil im rückwärtigen Gartenbereich gesichert, was wichtig für das Kleinklima im teilweise dicht bebauten Ortskern ist. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung auf 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), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch die maximal zulässige Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Eine Ausnahme der GRZ für das WA wird im Bereich des Bestandsgebäudes eingeräumt. Hier erreicht der Bestand trotz eines Grundstückszukaufs eine GRZ 1 von 0,6. Dies ist zum Erhalt des Bestandes nötig und entspricht damit auch noch der baulichen Dichte in der bebauten Umgebung.

Die Bezugshöhe entspricht dem Höhenverlauf des vorhandenen Geländes im Plangebiet. 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. Ebenso wird der Bestand im Plangebiet gesichert.

## 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit verschiedenen Typen von Wohngebäuden. Dadurch wird eine mit dem umgebenden Bestand verträgliche Erweiterung der vorhandenen Baustruktur sichergestellt. Das Bestandsgebäude in der Mittelstraße wird durch die Festsetzungen in seinem Bestand gesichert, weitere überbaubare Flächen wurden wegen der schon hohen GRZ nicht ermöglicht.

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 Vorgabe einer Firstrichtung gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sichert eine Einbindung in den umgebenden, oftmals historischen Gebäudebestand mit einem interessanten Wechsel aus trauf- und giebelständigen Gebäuden zu den Straßen hin.

#### **8.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)**

Zur Einfügung in den historisch dichten Bestand, zur baulichen Wiederherstellung einer neuen Ortsmitte und zur Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum durch eine verdichtete Bauweise mit kleineren Grundstücken sollen die Abstandsflächentiefen im Geltungsbereich abweichend festgesetzt werden. Denn die abweichende Regelung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulicher Wille der Gemeinde Tiefenbronn.

Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß können durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleistet bleiben, Gründe des Brand-schutzes stehen nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Wohnen in der Ortsmitte wird so in ansprechender Weise in ca. 8-12 Wohnungen/ Häusern wieder ermöglicht und Flächen im Außenbereich geschont.

#### **8.5 Garagen/ Carports und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen/ Carports ist innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Stellplätze sind nur im Zufahrtsbereich vor den Garagen und Carports zulässig. Diese Festsetzung dient 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 ist eine (1) Nebenanlage in Gebäudeform gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.**

#### **8.6 Freizuhaltende Flächen**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind freizuhalten, damit der Kraftfahrzeugverkehr nicht behindert oder sogar gefährdet wird.

#### **8.7 Höhenlage bei Garagen/ Carports im Grenzbereich**

Aufgrund der Hanglage des Baugebiets und der flächensparenden Grundstücksaufteilung zur Ermöglichung von bezahlbarem Wohnraum sowie guten Ausnutzung der Innenbereichsfläche wird zur Ermöglichung von grenzständigen Garagen und Carports von § 6 (1) S. 2 LBO Baden-Württemberg abgewichen und stattdessen bei der Berechnung der Wandfläche und Wandhöhe von talseitig gelegenen Grenzgaragen/-carports die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage/Carport und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt.

#### **8.8 Grünordnung**

Durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und der Begrünung der 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 einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

Die Vorgabe von steileren Satteldächern sichert die Einpassung in den Bestand und die vorhandene Gebäudetypologie im historischen Ortskern. Zudem wird so eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche erreicht.

Um die kleinteiligen Dachformen aus der Umgebung aufzugreifen und nicht zu groß wirkende Baukörper zu schaffen, wird bei Doppelhäusern aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass beide Doppelhaushälften ein eigenes Satteldach mit gleicher Dachneigung und Höhe der Traufe und des Firsts ausbilden müssen und sie damit entlang ihrer jeweiligen Traufseiten im Dachbereich miteinander verbunden sind.

Mit den Farbvorgaben zur Dacheindeckung in Rot- bis Brauntönen oder Anthrazit wird auch hier das Ziel verfolgt, schon vorhandene Elemente der gewachsenen Ortsmitte aufzugreifen um eine gute Einpassung in den Bestand zu erhalten. Andere oder weitere dunkle Ziegelfarben sind, auch aufgrund der stärkeren Erwärmung im Sommer, nicht zulässig.

Die Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind entlang der Dachhaut anzubringen oder in die Dachhaut zu integrieren. Damit ist eine Aufständigung dieser Anlagen bzw. eine Abweichung von der Dachneigung nicht erlaubt. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen. 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. Aufgrund des direkten Bezugs zueinander gilt diese Festsetzung auch für die Doppelhäuser im Gebiet. Hier wird das Doppelhaus als eine Einheit betrachtet.

### 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 innerhalb des Grundstücks** zur Geländegestaltung auf 1,0 m beschränkt. Mehrere Mauern müssen einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zueinander haben. **Auch Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Terrassierung der Grundstücke** sowie damit verbundene **Stützmauern** sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m **an der Grundstücksgrenze** gestattet. Sind sich die Nachbarn einig, dürfen gemeinsame Mauern auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. Neben Mauern aus Stein dürfen auch Stützmauern/ Wände in Sichtbeton-Optik verwendet werden. Pflanzsteine sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

#### 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 Grundstücks-Einfriedung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude zulässig.

Mit der Vorgabe zu Fassadenfarben wird ein harmonisches Miteinander der eng stehenden Neubauten, aber auch ein gutes Einfügen in den Bestand erreicht. Um besonders bunte oder dunkle Farben aus städtebaulichen Gründen auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Farben deshalb innerhalb des RAL Design-Systems eingeschränkt. So sind neben reinem Weiß lediglich Farben erlaubt, die den folgenden Vorgaben entsprechen: Farbtöne aus dem RAL DESIGN SYSTEM plus: Helligkeit  $\geq 60$  und Buntheit  $\leq 20$ . Die angegebenen Farbtöne beziehen sich auf die Farbnummern des „RAL DESIGN SYSTEM plus“. Der Farbton ist dabei frei wählbar, die Helligkeit der Farbe muss mindestens 60 und die Buntheit der Farbe darf maximal 20 betragen.

#### 9.6 Einfriedungen

Im Hinblick auf die Entwicklung, die Gestaltung und den Erhalt des Ortsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Gehweg- bzw. Straßenhinterkante nicht überschreiten. Zusätzlich sind die Hinweise zur Rast 06 in den Hinweisen zum Bebauungsplan in Bezug auf die Sichtfelder im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten zu beachten.

Um die Privatsphäre zwischen zwei Doppelhaushälften zu wahren, sind Sichtschutzwände zwischen zwei Doppelhaushälften bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Die Höhe wird ab der Oberkante der unteren Terrasse einer Doppelhaushälfte gemessen. Die Festsetzung gilt nur im rückwärtigen Bereich und bis zu einer Länge von maximal 3,00 m ab dem Hauptgebäude.

Im übrigen Grundstücksbereich gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

Für ein einheitliches und vor allem grünes Erscheinungsbild sind neben Zäunen aus Holz und Metall nur lebende Einfriedungen erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind Zäune aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen nicht zulässig.

Die Arten-Vorgaben für die Heckenpflanzung sind gebietsheimisch und standortgerecht und unterstützen die biologische Vielfalt der Flora und Fauna im Gebiet. Das Verbot von bestimmten Gehölzen bezieht sich auf invasive Arten.

Es ist die gestalterische Absicht ein offenes, zusammenhängendes Quartier zu erhalten, das eine Durchlässigkeit und gemeinsamen Charakter – auch Bezug auf die Grünräume – im rückwärtigen Bereich haben soll.

#### **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.

