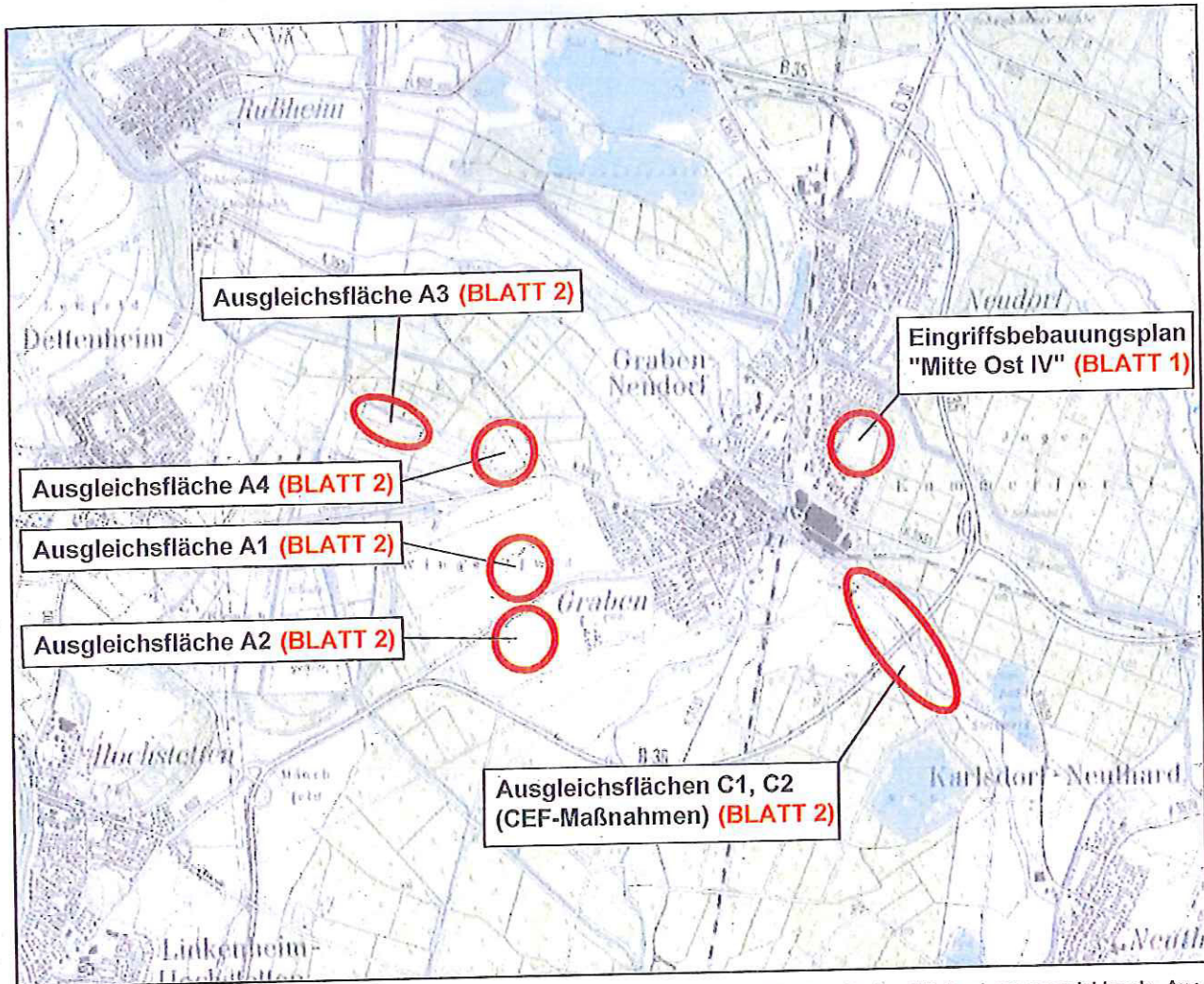




KARTENAUSSCHNITT: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 21.03.2013.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

BEBAUUNGSPLAN mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

„MITTE OST IV“

mit Teiländerung Bebauungsplan "Mitte Ost III - 1. Änderung" und
Teiländerung Bebauungsplan "GE Streitgärten III (Kammerforst)"

Stand: 08.10.2014 - Ausfertigung

HINWEIS:

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI BLÄTTERN:

BLATT 1: EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN

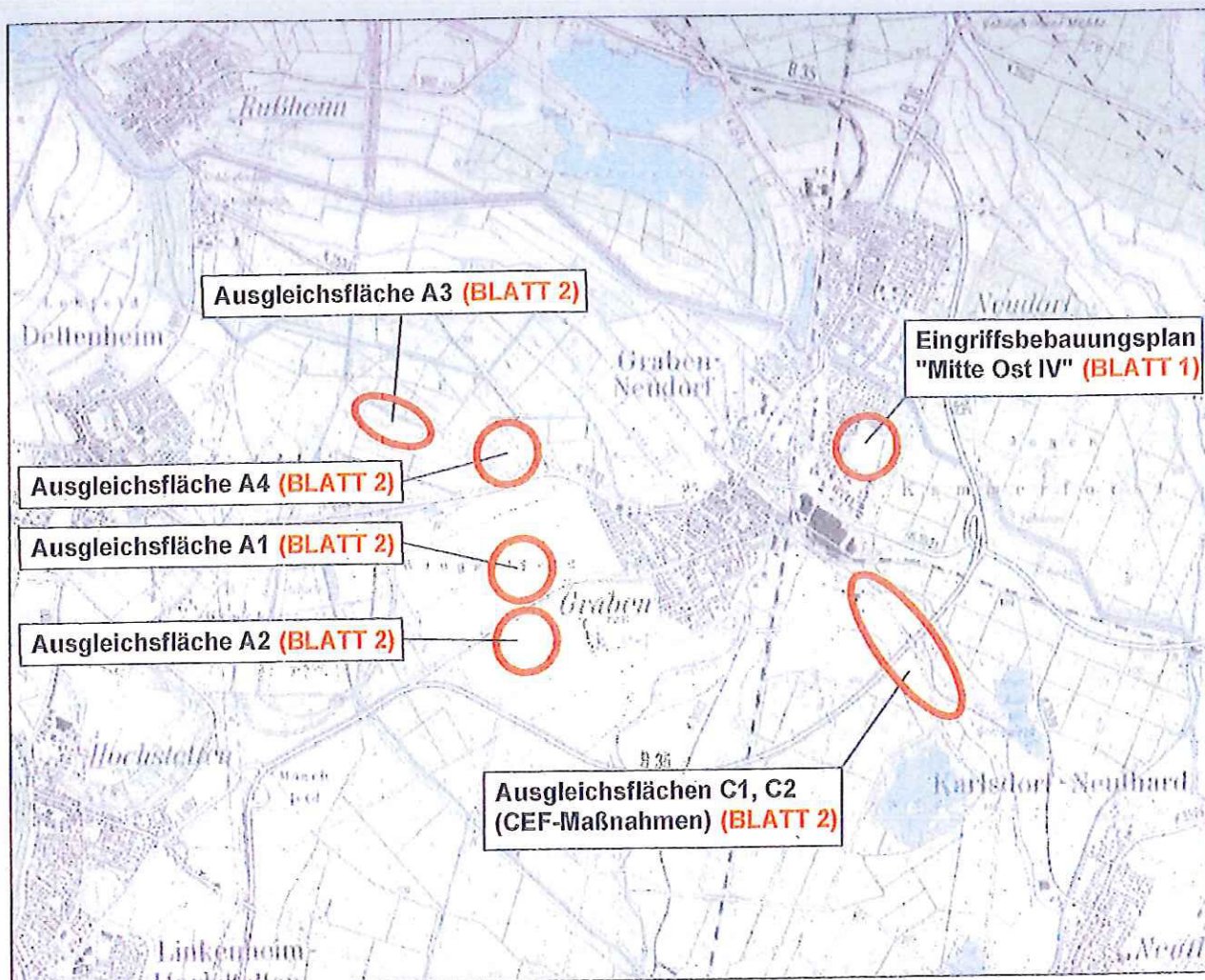
BLATT 2: IN DEN GELTUNGSBEREICH EINBEZOGENE EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN



**STADTPLANUNG +
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

BLATT 1 VON 2



KARTENAUSSCHNITT: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand: 21.03.2013.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

BEBAUUNGSPLAN mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

„MITTE OST IV“

mit Teiländerung Bebauungsplan "Mitte Ost III - 1. Änderung" und
Teiländerung Bebauungsplan "GE Streitgärten III (Kammerforst)"

Stand: 08.10.2014 - Ausfertigung

HINWEIS:

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS ZWEI BLÄTTERN:

BLATT 1: EINGRIFFSBEBAUUNGSPLAN

BLATT 2: IN DEN GELTUNGSBEREICH EINBEZOGENE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



**STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

BLATT 2 VON 2

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 26.03.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans und dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren vorgezogene öffentliche Auslegung beschlossen am 22.04.2013

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt Nr. 17) am 25.04.2013

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.05.2013 bis 05.06.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben vom 25.04.2013

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)

Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen am 24.02.2014

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.03.2014

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.03.2014 bis 25.04.2014

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 10.03.2014

Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4a (3) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen aufgefordert mit Schreiben vom 01.08.2014

Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) am 27.10.2014

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen am 27.10.2014

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Blatt 1 von 2 (Eingriffsbebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften) und Blatt 2 von 2 (in den Geltungsbereich einbezogene externe Ausgleichsflächen) ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Graben-Neudorf, 06.11.2014


Bürgermeister

**Inkrafttreten**
(§ 10 BauGB, § 4 GO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

am 06.11.14

Damit sind der Bebauungsplan (bestehend aus Blatt 1 von 2 und Blatt 2 von 2) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

vom 10.11.14

Graben-Neudorf, 10.11.2014


Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

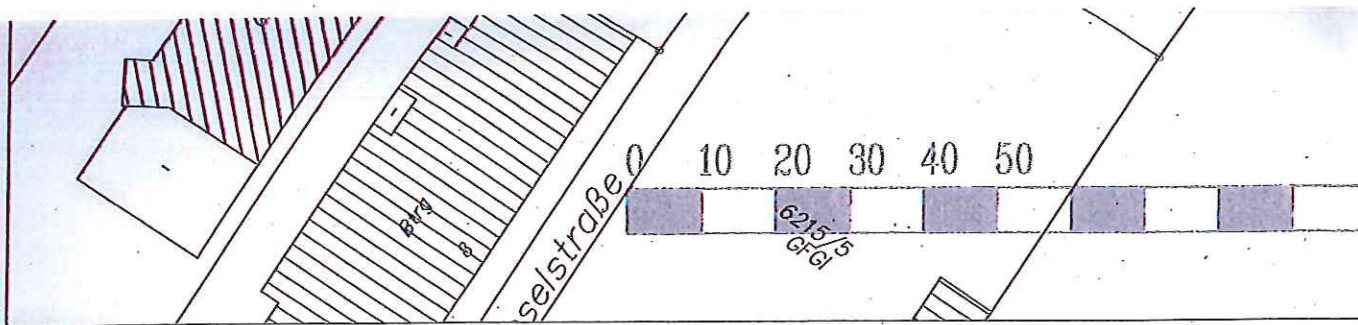
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (**Naturschutzgesetz-NatSchG-**) in der Fassung d. Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)



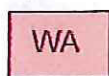
ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

WH Wandhöhe (als Höchstmaß)

GH Gebäudehöhe, Attikahöhe (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)



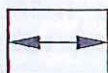
Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirsrichtung



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Parkplätze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche, selbstständiger Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Umspannstationen (Trafo)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentlicher Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

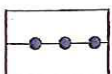


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmenflächen M 1 bis M 6 gemäß Textziffer A 6.2 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

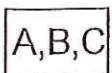
Sonstige Planzeichen



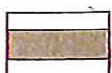
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
(GGa = Gemeinschaftsgaragen, GSt = Gemeinschaftsstellplätze)



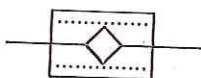
Zuordnung gem. Textziffer A 5.2.3



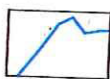
Wirtschaftsweg

AMMERFORST)"

nachrichtlich



unterirdische Versorgungsleitungen
(HG=Hochdruckleitung Gas; HW=Hauptwassertleitung;
FW=örtl. Frischwasserleitung)

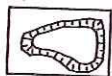


Überschwemmungsbereich bei hundertjährlichem Hochwasser
(Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg)

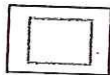
Hinweise



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen
Bebauungspläne gemäß Bezeichnung im Plan (siehe auch
Begründung zum Bauungsplan Kapitel 1.3)



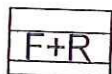
Flächen für die Versickerung von
Niederschlagswasser



Vorschlag Gebäude



Vorschlag Grundstücksgrenzen



Vorschlag Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen

P

öffentliche Parkplätze innerhalb öff. Verkehrsflächen

Gebietsbezeichnung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haus typ
Wandhöhe	max. Gebäudehöhe
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	

Schema Nutzungsschablone

WA 1	II
GRZ 0,4	0,8
a	
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

WA 3	III
GRZ 0,35	1,0
a	
WH max. 10,0 m	GH max. 13,0 m
Zahl der Wohnungen: min. 4 und max. 10	

WA 2	II
GRZ gemäß Textziffer A 2.1	GFZ gemäß Textziffer A 2.2
o	
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

WA 4	II
GRZ 0,3	0,6
a	
WH max. 6,7 m	GH max. 11,7 m
Zahl der Wohnungen: max. 2	

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF

BEBAUUNGSPLAN "MITTE OST IV"

Stand: 08.10.2014

- A Textliche Festsetzungen
- B Gestaltungssatzung/ Örtliche Bauvorschriften
- C Schriftliche Hinweise

Die Bebauungspläne "Mitte Ost III - 1. Änderung", in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 14.12.2000 und "Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst)", in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 11.11.2010, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Mitte Ost IV" in Teilen geändert und zusammengeführt.

Die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und schriftlichen Hinweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitte Ost IV" ersetzen damit die in diesem Bereich bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und schriftlichen Hinweise aus den Bebauungsplänen "Mitte Ost III - 1. Änderung" und "Gewerbegebiet Streitgärten III (Kammerforst)".

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

A	Textliche Festsetzungen
A 1	Art der baulichen Nutzung
A 1.1	Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)
A 1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Im WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: • Wohngebäude • Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
A 1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> Ausnahmsweise können im WA 1 bis WA 4 folgende Nutzungen zugelassen werden: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen
A 1.1.3	<u>Unzulässige Nutzungen</u> Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung: • Anlagen für sportliche Zwecke Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: • Gartenbaubetriebe • Tankstellen

A 2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

A 2.1 Grundflächenzahl

A 2.1.1 Im WA 2 beträgt die Grundflächenzahl

- für Grundstücke, auf denen die Häuser beidseitig ohne Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) errichtet werden: GRZ 0,45,
- für Grundstücke, auf denen die Häuser einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) errichtet werden: GRZ 0,35.

A 2.2 Geschossflächenzahl

A 2.2.1 Im WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand (Reihenmittelhäuser) errichtet werden: GFZ 0,9,
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser) errichtet werden: GFZ 0,7.

A 2.3 Höhe baulicher Anlagen

A 2.3.1 Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen bildet die Geländeoberkante (GOK) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

A 2.3.2 Wandhöhe:

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

A 2.3.3 Max. Gebäudehöhe:

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First, Attika).

A 2.3.4 Zulässige Überschreitung der Wandhöhe

A 2.3.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe von 6,7 m unter den folgenden Voraussetzungen überschritten werden:

- Die Gebäude müssen flach geneigte Dächer mit nicht mehr als 25° Dachneigung aufweisen und
- das oberste Geschoss muss an mind. 1 Seite um mind. 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurücktreten.

A 2.3.4.2 Im WA 1 bis WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe auch durch untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 4 m je Gebäude (z.B. Treppenhäuser) überschritten werden.

A 2.3.4.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe darf in keinem Fall überschritten werden.

A 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A 2.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

A 2.4.2 Im WA 3 müssen die Wohngebäude jeweils zwischen 4 und 10 Wohnungen enthalten.

A 3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 3.1 Im WA 1, WA 3 und WA 4 gilt die abweichende Bauweise.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch Gebäudelängen nur bis max. 25 m zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

A 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- A 4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- A 4.2 Im WA 4 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 30 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- A 4.3 Im WA 1 bis WA 4 können die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um max. 1,50 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin - bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin - überschritten werden.
- Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.. Für Terrassen gelten die vorgenannten Festsetzungen.
- Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

A 5.1 Nebengebäude

- A 5.1.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Nebengebäude auch in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m³ umbauten Raumes zulässig.
- A 5.1.2 Im WA 3 sind Nebengebäude auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m³ umbauten Raumes zulässig.

A 5.2 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

- A 5.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" sind nur zulässig:

- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze.

- A 5.2.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GST)" sind nur zulässig:

- Gemeinschaftsstellplätze.

- A 5.2.3 Anrechnung und Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO):
Der Grundstücksfläche des WA 2 und WA 3 i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST) entsprechend der jeweiligen Zuordnung zum Baufenster (A, B, C) hinzuzurechnen.

A 5.3 Garagen und Stellplätze

- A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.
- A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.
- A 5.3.3 Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST)" zulässig.
- Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

A 6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
A 6.1	Straßenbeleuchtung
A 6.1.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit UV-armen insektenfreundlichen Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zugelassen.
A 6.2	Maßnahmenflächen M 1 bis M 6
A 6.2.1	Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5 ist die Führung von öffentlichen Fuß- und Radwegen zulässig. Die Fuß- und Radwege können frei geführt werden und sind in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen.
A 6.2.2	Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 3, M 4 und M 5 ist die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.
A 6.2.3	<u>Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5</u> Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind folgende Maßnahmen durchzuführen: • Anlage von extensiven Wiesen auf insg. mind. 0,78 ha • Anlage von Grünflächen mit Blütensträuchern, Stauden und Rasen auf insg. mind. 0,3 ha • Anpflanzen von insg. mind. 11 Bäumen zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen • Pflanzung von mind. 10 Bäumen 1. Ordnung entlang der Planstraße F. Diese sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen zu pflanzen. Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 5 sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen folgende Maßnahmen durchzuführen: • Pflanzung von Hecken auf insg. mind. 0,03 ha
A 6.2.4	<u>Maßnahmenfläche M 3 und M 4</u> Innerhalb der Maßnahmenflächen M 3 und M 4 sind folgende Maßnahmen durchzuführen: • Anlage von extensiven Wiesen
A 6.2.5	<u>Maßnahmenfläche M 6</u> Innerhalb der Maßnahmenfläche M 6 sind folgende Maßnahmen durchzuführen: • Der innerhalb der Maßnahmenfläche bestehende Wirtschaftsweg ist zu erhalten. • Auf der Maßnahmenfläche M 6 ist eine Saumvegetation aus Gräsern und Kräutern am Waldrand durch Sukzession zu entwickeln.
A 6.3	Maßnahmenflächen A 1 bis A 4 (externe Ausgleichsmaßnahmen)
A 6.3.1	Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: • Anlage einer Feldhecke mit Gras-Kraut-Saum. Die Hecke ist auf rd. 0,11 ha und die Saumvegetation auf rd. 0,33 ha herzustellen. • Es sind mind. 9 standorttypische Laubbäume anzupflanzen.
A 6.3.2	Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: • Anlage von Grasstreifen mit Gebüschgruppen. Die Gebüsche sind auf rd. 600 m² und die Saumvegetation auf rd. 3.300 m² herzustellen. • Es sind mind. 2 standorttypische Laubbäume anzupflanzen.
A 6.3.3	Die Maßnahmenflächen A 3 und A 4 sind als Nasswiesen in Form von Kohldistel-Glatthaferwiesen anzulegen.

A 6.4 Maßnahmenfläche C 1 und C 2 (CEF-Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes)

A 6.4.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 1 sind ergänzend zu Textziffer C 9.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse (ca. 10 Stein- und Holzhaufen) auf vorhandenen Vegetationsflächen.

A 6.4.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 2 sind ergänzend zu Textziffer C 9.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Anlage von 750 m² Kies-/ Schotterflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke.

A 6.5 Zuordnungsfestsetzung

A 6.5.1 Die in Textziffer A 6.3 und 6.4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet.

A 7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A 7.1 Baumpflanzungen entlang der Planstraßen

A 7.1.1 Standortanpassungen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (entlang der Planstraßen) können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in Längsrichtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

A 7.1.2 Pflanzqualität

Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen. In Verkehrsflächen oder bei ungeeigneten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruben gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe 2004) mit mind. 12 m³ Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf befestigten Flächen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

A 7.1.3 Für die Baumpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste 1 unter Ziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

A 7.2 Baumpflanzungen entlang der Planstraße E auf privaten Grundstücken

A 7.2.1 Anzahl und Art

An den in der Planzeichnung auf privaten Grundstücken entlang der Planstraße E festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumarten sind aus der Pflanzenliste 1 (Textziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise) auszuwählen; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

A 7.2.2 Standortanpassungen

Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in Längsrichtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

A 7.2.3 Pflanzqualität

Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Ausgabe 2004) zu pflanzen. In Verkehrsflächen oder bei ungeeigneten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruben gemäß FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe

2004) mit mind. 12 m³ Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf befestigten Flächen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

A 7.3 Dachbegrünung von Tiefgaragendecken

- A 7.3.1 Die Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden, sind zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist als Intensivbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Stärke des Vegetationssubstrats: mind. 30 cm.

A 7.4 Herstellung, Pflege und Erhalt von Pflanzungen

Alle Bepflanzungen nach den Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenbaukörpers erforderlichen unter- und oberirdischen Stützbauwerke, Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zulässig und zu dulden.

B	Örtliche Bauvorschriften
B 1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
B 1.1	Dachform, Dachneigung
B 1.1.1	Im WA 3 sind zulässig: Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 25°.
B 1.1.2	Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwin- gend 35° zulässig.
B 1.1.3	Werden die Doppelhaushälften von Doppelhäusern bzw. die Hausabschnitte von Haus- gruppen gemeinsam errichtet und ist das Einverständnis der betroffenen Grundstücksei- gentümer planungsrechtlich abgesichert (z.B. über eine Baulast), können von den vor- stehenden zwingenden Festsetzungen auch abweichende Dachformen und Dachnei- gungen zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass für die Doppelhäuser bzw. für die Hausgruppen jeweils gleiche Dachneigungen und Dachformen vorgesehen wer- den.
B 1.1.4	<u>Staffeldachgeschosse</u>
B 1.1.4.1	Im WA 3 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffeldachgeschossen dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des da- runter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
B 1.1.4.2	Im WA 1, WA 2 und WA 4 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffeldachge- schossen dessen Außenwände • bei freistehenden Gebäuden auf mindestens einer Seite und • bei Gebäuden, die einseitig oder beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf mindestens einer nicht angebauten Seite um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollge- schosses zurücktreten.
B 1.1.4.3	Staffeldachgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.
B 1.1.5	Bei Errichtung von Gebäuden mit gegeneinander höhenversetzten Pultdächern darf der Höhenversprung der Firste nicht mehr als 1,2 m betragen.
B 1.2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte
B 1.2.1	Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite betra- gen. Gauben müssen vom First einen Abstand von mind. 1,0 m und vom Ortgang einen Ab- stand von ebenfalls mind. 1,0 m einhalten.
B 1.2.2	Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Dachein- schnitte darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite betragen.
B 1.2.3	Solaranlagen müssen blendfrei für die umgebende Bebauung sowie den Straßenverkehr sein.
B 1.3	Dacheindeckung
B 1.3.1	Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Son- nenenergie und begrünte Dächer.
B 1.3.2	Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.
B 1.3.3	Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regen- fallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
B 2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
B 2.1	Die Gesamthöhe von Einfriedungen an den Erschließungsstraßen und in einem 3 m tie- fen Streifen auf den privaten Grundstücken hinter der Straßenbegrenzungslinie darf das

Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK der angrenzenden Gehweghinterkante bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten.

B 2.2 Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedungen vorgesehen werden.

B 2.3 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Doppelhäuser und den einzelnen Abschnitten der Reihenhäuser sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,2 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäude-Außenwand, zulässig.
Erforderlichenfalls dürfen Sichtblenden die rückseitige Baugrenze überschreiten.

B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 3.1 Vorgärten

B 3.1.1 Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

B 3.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

B 3.1.3 Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.

B 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B 3.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und anderen vergleichbaren Materialien gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen.

B 3.2.2 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger gebietsheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher gebietsheimischer Gehölzarten zu pflanzen.

B 4 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

B 4.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

B 5 Wasserwirtschaft (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

B 5.1 Das auf den privaten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

C	Schriftliche Hinweise
C 1	Einsichtnahme in DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

C 2	Pflanzempfehlung
------------	-------------------------

C 2.1 Für Pflanzungen im Gebiet sollen vorrangig folgende Arten verwendet werden:

C 2.1.1 Pflanzenliste 1: Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
----------------	---------------------

Bäume 1. Ordnung (über 20 m):

Spitz-Ahorn und Sorten	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde und Sorten	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung (über 12 / 15 - 20 m):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

C 2.1.2 Pflanzenliste 2: Obstbäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
----------------	---------------------

Nussbaum	Juglans regia und Sorten
Pflaumen-Sorten	Prunus domestica und Sorten
Apfel-Sorten	Malus domestica und Sorten
Birnen-Sorten	Pyrus communis und Sorten
Pfirsichbaum	Prunus persica und Sorten

C 2.1.3 Pflanzenliste 3: Gebietsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz:

Bäume:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
----------------	---------------------

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

Sträucher:

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

C 2.1.4 Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Rankpflanzen (Kletterhilfe notwendig)	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana „Rubens“
Waldrebe	Clematis – Hybriden
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Kletterrosen	Rosa spec.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterpflanzen (selbst klimmend)	
Trompetenblume	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

C 2.2 Pflanzzeitpunkte:

Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unmittelbar nach dem Abschluss der Tiefbauarbeiten (Straße) und der Erdarbeiten (Versickerungsbecken) durchzuführen. Der günstigste Zeitpunkt für Pflanzmaßnahmen ist das Winterhalbjahr.

C 3 Baumpflanzungen im Leitungsbereich

Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m (Stammachse – Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 4 Archäologische Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Androhung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

C 5 Belange des Klimaschutzes und der Wasserwirtschaft

C 5.1 Es wird aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen Dächer extensiv zu begrünen. Dabei sollte eine mind. 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

C 5.2 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.

C 6 Belange des Bodenschutzes

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schutzhöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)

C 7 Profilgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

C 8 Untergrundverhältnisse/ Grundwasserstände

C 8.1 Im Planbereich bilden quartäre Hochflutsande und Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

C 8.2 Das Grundwasser steht gemäß der Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft KÄRCHER, Weingarten aus dem Jahr 2012 teilweise 1,0 bis 2,0 m unter Geländeoberkante an. Bei der Planung von Untergeschossen ist daher die Lage zum Grundwasser zu beachten. Bei hohen Grundwasserständen können Abdichtungen gegen drückendes Wasser oder "Weiße Wannen" erforderlich sein.

C 9 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)

C 9.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen folgende CEF-Maßnahmen durchgeführt:

- Aufhängen von 5 Fledermauskästen am westlichen Waldrand des Kammerforsts (Flurstück Nr. 6258 im Gewann Kammerforst)
- Aufhängen von 3 Nistkästen am westlichen Waldrand des Kammerforsts für die Höhlenbrütende Blaumeise (Flurstück Nr. 6258 im Gewann Kammerforst)
- Aufhängen von 10 Nistkästen für den Feldsperling in Obstwiesen und am Gehölzrand im Bereich Alte Pfinz (Maßnahmenfläche C 1)
- Fang der Zauneidechsen im März / April und Umsiedlung in die Maßnahmenfläche C 1 (in Verbindung mit Textziffer A 6.4.1)
- Anlage von Feldlerchenfenstern auf rd. 1 ha Ackerfläche für die Feldlerche (angrenzend an die Maßnahmenfläche C 1)
- Fang der Gottesanbeterin im Juli/ August und Umsiedlung in die Maßnahmenfläche C 2.
- Fang der Blauflügeligen Ödlandschrecke im Juni/ Juli und Umsiedlung in die Maßnahmenfläche C 2 (in Verbindung mit Textziffer A 6.4.2)

C 9.2 Die CEF-Maßnahmen werden seitens der Gemeinde durchgeführt. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen muss zunächst eindeutig nachgewiesen werden, bevor mit der Bautätigkeit begonnen werden kann.

C 10 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt:

- Kontrolle der potenziellen Fledermaushöhle auf Besatz vor Baumfällung.
- Rodungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen.
- Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Sommerhalbjahr durchzuführen.

C 11 Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Im Gebiet ist die dezentrale Versickerung festgesetzt (Textziffer B 5.1). Bei der dezentralen Versickerung hat jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück fachgerecht entsorgt, d.h. versickert wird. Bei Starkregenereignissen können Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Wasser erforderlich werden, die vom Grundstückseigentümer zu ergreifen sind.

Für die Gebäude im WA wird daher eine Sockelhöhe von mind. 20 cm empfohlen. Die Sockelhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (Textziffer A 2.3.1) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (das ist das erste Vollgeschoss über dem Kellergeschoss).

C 12 Maßnahmen zur Entwässerung in Untergeschossen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Untergeschossen die Sohle der Entwässerungsleitungen über dem Bodenniveau des Untergeschosses liegen kann.

Daher ist bei der Planung von Untergeschossen die Höhenlage der Entwässerungsleitung zu prüfen. Ggf. sind Hebeanlagen für eine geordnete Entwässerung in Untergeschossen vorzusehen.

Gemeinde Graben-Neudorf

BEBAUUNGSPLAN

„MITTE OST IV“ – 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. | S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 | S. 1).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585).

A SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.

A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GSt)" zulässig.

A 5.3.3 Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt)" zulässig.

Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

NEUFASSUNG A 5.3 Garagen und Stellplätze („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Bei Eckgrundstücken (Straßenbegrenzungslinie an zwei Grundstücksseiten) kann hiervon an einer Grundstücksseite abgewichen werden.

A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GSt)" zulässig.

A 5.3.3 Im WA 3 sind Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GSt)" zulässig.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 1.3 Dacheindeckung

- B 1.3.1** Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
- B 1.3.2** Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- B 1.3.3** Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

NEUFASSUNG B 1.3 Dacheindeckung („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 1.3 Dacheindeckung

- B 1.3.1** Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 3.1 Vorgärten

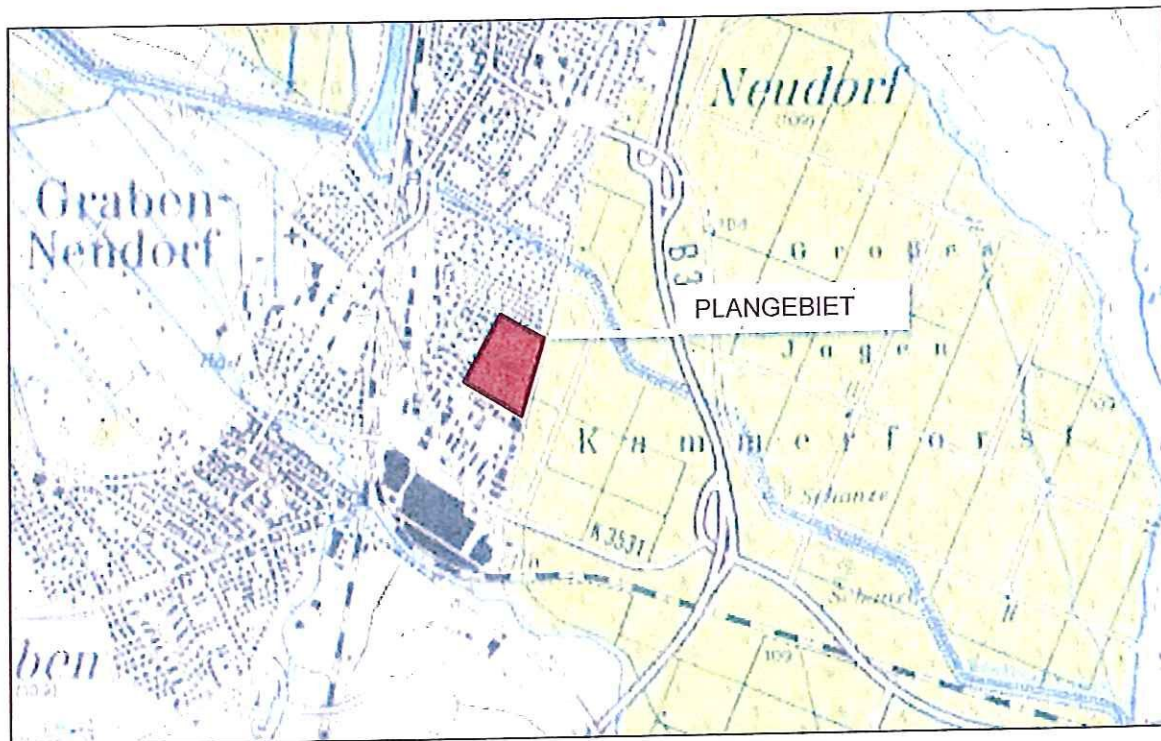
- B 3.1.1** Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- B 3.1.2** Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.
- B 3.1.3** Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.

NEUFASSUNG B 3.1 Vorgärten („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 3.1 Vorgärten

- B 3.1.1** Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- B 3.1.2** Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % zu begrünen.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF



BEBAUUNGSPLAN „MITTE OST IV“ – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 25.07.2016



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
3	Rahmenbedingungen	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Naturschutzrechtliche Vorgaben (FFH- und Vogelschutzgebiete)	3
3.3	Naturschutz nach § 44 BNatSchG	3
3.4	Flächennutzungsplanung (FNP)	3
3.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mitte Ost IV“	4
4	Begründung der Änderungen	6
4.1	Garagen und Stellplätze	6
4.2	Dacheindeckung	7
5	Mögliche Auswirkungen der Planung	7

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Graben-Neudorf hat in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2014 den Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ als Satzung beschlossen. Daraufhin wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Rahmen von Planung und Herstellung der Erschließung sowie durch Anfragen von möglichen Bauherren, wurden Unklarheiten bei den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur räumlichen Anordnung und Zulässigkeit von Garagen auf dem Baugrundstück festgestellt. Darüber hinaus war bereits im Zuge erster Bauanträge erkennbar, dass die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung einer zeitgemäßen Gestaltung entgegenstehen. Aufgrund der starken Einschränkung der Dachfarbe von naturrot bis mittelbraun ist mit zahlreichen Befreiungsanträgen zu rechnen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die unklaren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verortung der Garagen klarzustellen und bezüglich der zu verwendenden Dachfarben die zukünftigen Bauherren von einer Einschränkung der Dachfarbe zu befreien.

Mit diesem Planungsziel stellt die Gemeinde den Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung auf. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden mit dieser Klarstellung und Änderung nicht berührt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung beschränkt sich auf den Geltungsbereich des „Eingriffsbebauungsplans“ auf Blatt 1 des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“. Die Geltungsbereiche auf dem Blatt 2 des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ grenzen die zum Eingriff gehörenden Ausgleichsmaßnahmen ab und sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Mitte Ost IV“, Gemeinde Graben-Neudorf, 2014.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ferner wird durch die Änderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen hierdurch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hier von soll Gebrauch gemacht werden, um das Planverfahren zu beschleunigen.

Ferner wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Gebiete sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) nicht betroffen.

3.3 Naturschutz nach § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) nicht betroffen.

3.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) ändert daran nichts.

3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mitte Ost IV“

Der zu ändernde Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ wurde am 27.10.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planurkunde zum Bebauungsplan „Mitte Ost IV“



Quelle: Bebauungsplan „Mitte Ost IV“, Gemeinde Graben-Neudorf, 2014.

Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben im Rahmen der 1. Änderung unverändert. Diese beschränkt sich auf die Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Folgende Klarstellung soll hinsichtlich der räumlichen Anordnung und Zulässigkeit von Garagen auf dem Baugrundstück aufgenommen werden:

A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

- A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.
- A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.
- A 5.3.3 Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST)" zulässig.
Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

NEUFASSUNG A 5.3 Garagen und Stellplätze („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

- A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.
Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Bei Eckgrundstücken (Straßenbegrenzungslinie an zwei Grundstücksseiten) kann hiervon an einer Grundstücksseite abgewichen werden.
- A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.
- A 5.3.3 Im WA 3 sind Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST)" zulässig.
Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

Diese Klarstellung führt auch dazu, dass bei den örtlichen Bauvorschriften und B 3 „Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ die Vorschrift B 3.1.3 entfällt:

„Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.“

Diese findet sich nun in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung A 5.3.1 wieder.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung werden wie folgt neu gefasst:

B 1 Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 1.3 Dacheindeckung

B 1.3.1 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 1.3.2 Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

B 1.3.3 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

NEUFASSUNG B 1.3 Dacheindeckung („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 1.3 Dacheindeckung

B 1.3.1 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

4 Begründung der Änderungen

4.1 Garagen und Stellplätze

In der Satzungsfassung vom 27.10.2014 wurde bauplanungsrechtlich geregelt, dass Garagen und Stellplätze in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsf lächen zulässig sind und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten dürfen. In der Festsetzung A 5.3.1 wurde ergänzend aufgenommen, dass es sich dabei um die Fläche von der Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze handele.

Durch die örtliche Bauvorschrift B 3.1.3 wurde die Zulässigkeit von Garagen in der Vorgartenzone (5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen, mit Sonderregelungen für Eckgrundstücke. Stellplätze sollen aber innerhalb der Vorgartenzone, gem. Festsetzung A 5.3.1, zulässig sein.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass grundsätzlich immer die weiterführende Einschränkung gilt und insofern der Bebauungsplan nicht mit Mängeln behaftet ist. Die Festsetzungen A 5.3.1 und B 3.1.3 können aber widersprüchlich ausgelegt werden. Dies führt in der Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans zu Unklarheiten. Mit der nun vorliegenden Klarstellung wird dies behoben. Der Regelungsinhalt bleibt unverändert. Garagen sind weiterhin in der Vorgartenzone ausgeschlossen, Stellplätze sind dort hingegen weiterhin zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gem. Satzungsfassung vom 27.10.2014 sind relativ streng und nicht mehr zeitgemäß. Zahlreiche Anfragen von Bauherren zeigen, dass auch andere Dachfarben (v.a. anthrazit) gewünscht sind.

Das Plangebiet Mitte Ost IV ist gestalterisch nicht an solche farblichen Zwänge gebunden. Es ist städtebaulich nicht erkennbar und damit auch nicht begründbar, warum die Dachfarbe derart eingeschränkt werden müsste. Zudem bleibt auch unklar, warum diese Einschränkungen für flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung nicht gelten. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Dachfarbe ist städtebaulich nicht begründbar und sollen daher ersatzlos entfallen.

5 Mögliche Auswirkungen der Planung

Mit der Klarstellung sowie der geringfügigen Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Wahl der Dacheindeckung ist nun frei wählbar. In einem Neubaugebiet ist dies städtebaulich vertretbar.