



# Gemeinde Ohlsbach

## Bebauungsplan "Am Käppele"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

09.04.2018

## Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO17061  
 Gemeinde Ohlsbach  
 Bebauungsplan „Am Käppele“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens.....	4
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept.....	6
6 Übergeordnete Planungen.....	7
6.1 Regionalplan .....	7
6.2 Flächennutzungsplan .....	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale.....	8
7.2 Gesetzlich Geschützte Biotop .....	8
7.3 Gewässerschutz .....	8
7.4 Hochwasserschutz .....	9
7.5 Immissionsschutz.....	9
7.6 Denkmalschutz.....	9
7.7 Altlasten .....	9
8 Fachgutachten.....	9
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	9
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	10
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
10.3 Nebenanlagen.....	12
10.4 Bauweise.....	12
10.5 Hauptgebäuerichtung.....	12
10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) .....	12
10.7 Zahl der Wohnungen .....	13
10.8 Versorgungsleitungen.....	13

10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
10.10	Pflanzgebote .....	14
11	Örtliche Bauvorschriften .....	14
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
11.1.1	Fasadengestaltung.....	14
11.1.2	Dächer .....	14
11.1.3	Dachaufbauten .....	14
11.2	Einfriedungen.....	15
11.3	Stützmauern .....	15
11.4	Abstandsflächen .....	15
11.5	Zahl der Stellplätze .....	15
11.6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	15
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	16

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Durch ihre landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zum Oberzentrum Offenburg hat sich die Gemeinde Ohlsbach zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die behutsame Ausweisung von neuen Baugebieten ist die Bewohnerzahl in den letzten Jahrzehnten bis ca. 2005 langsam aber stetig gewachsen bevor sich - dem allgemeinen demographischen Trend entsprechend - diese Entwicklung abschwächte. Heute hat die Gemeinde ca. 3.200 Einwohner und konnte dabei ihren ländlichen Charakter bewahren.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit den Hanglagen im Kinzigtal ist die Möglichkeit der wirtschaftlichen Ausweisung neuer Baugebiete begrenzt. Im Gegenzug besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen seitens der einheimischen Bevölkerung wie auch von auswärts. Die Gemeinde verfolgt, der Forderung übergeordneter Behörden entsprechend, das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung und die Bereitstellung von Wohnbauplätzen im bestehenden Siedlungsbereich.

Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Investors zur Entwicklung eines kleinen Baugebietes in Verlängerung der bestehenden Straße Käppele vor. Geplant sind eine Verlängerung der Straße sowie die Bereitstellung von acht Bauplätzen. Seitens der Gemeinde wird diese Planung vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung als sinnvoll erachtet und unterstützt. Am 04.12.2017 hat der Gemeinderat daher den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zwar als geplante Baufläche dargestellt, aufgrund seiner Größe ist es dennoch teilweise als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Eine Genehmigung von Bauvorhaben nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB ist somit nur partiell möglich. Zur Umsetzung der angedachten Entwicklung ist im Vorfeld die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet ist von Norden, Westen und Osten baulich eingefasst und kann daher als typische innerörtliche Potenzialfläche eingestuft werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 7,0 ha:
 

Größe Plangebiet	0,42 ha
Größe Baufläche	0,37 ha
Größe Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	$0,37 \text{ ha} \times 0,4 = 0,148 \text{ ha} < 7,0 \text{ ha}$
- Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da die Grundfläche gemäß o.g. Aufstellung weniger als 2,0 ha beträgt (s.o.), ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB auch eine Umweltvorprüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB entbehrlich.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des Flurstückes 26/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,42 ha.

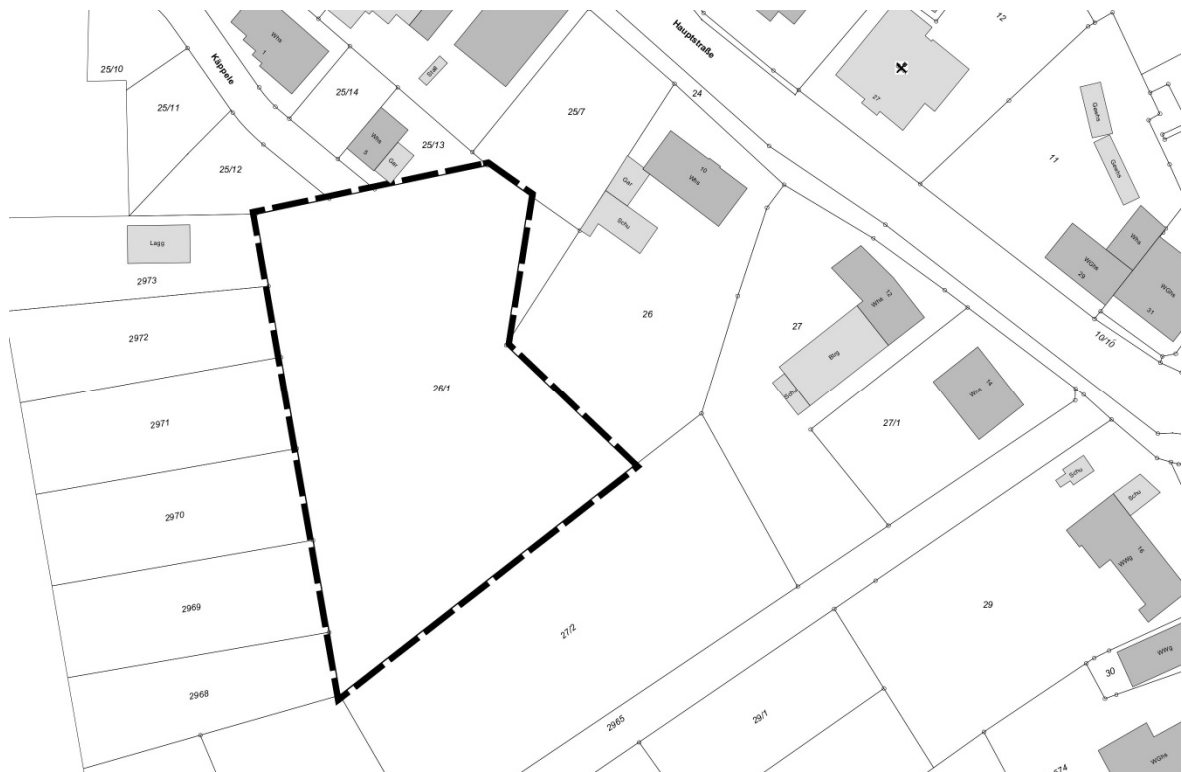


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in direkter westlicher Angrenzung an den Ortskern von Ohlsbach. Die Fläche ist unbebaut und als Grünfläche ausgebildet. Im östlichen Bereich befindet sich mit einem Walnussbaum das einzige wesentliche Gehölz. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Straße Käppele mit einer Wohnbebauung, bestehend aus zweigeschossigen Gebäuden. Im Westen besteht entlang der Schwarzwaldstraße eine ursprünglich aus den 1950er stammende Siedlungsbebauung mit großzügigen Privatgärten. Im Westen verläuft die Hauptstraße, welche ebenfalls mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern bebaut ist und bereits Teil des Ortskerns bildet.



Bild 2: Plangebiet von Norden



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht eine Verlängerung der Straße Käppele nach Süden und die Ausbildung eines Wendehammers als Abschluss vor. Die bestehende Trennung von Fahrbahn und Gehweg soll dabei nicht übernommen werden, da es sich um eine reine Wohnstraße als Sackgasse handelt. Durchgangsverkehr ist daher nicht zu erwarten. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Nach Süden setzt sich die Straße in einen Fußweg fort, der zu einem späteren Zeitpunkt bis zu dem die Hauptstraße mit der Schwarzwaldstraße verbindenden Fußweg ggf. verlängert werden kann.

Die Bebauung soll in Form von Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen erfolgen. Dabei sind im überwiegenden Teil des Plangebietes Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser als Fortsetzung der bestehenden Bebauung geplant. Lediglich im Norden ist ein Baufeld für ein kleineres Mehrfamilienhaus vorgesehen, um auch dieser Nachfrage nach Wohnungen entsprechen zu können.

Die Gebäudekubatur wird durch entsprechende Festsetzungen auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Dies gilt gleichermaßen für das Mehrfamilienhaus, welches sich in die Ortslage einfügen wird.

Die technische Erschließung erfolgt über die Straße Im Käppele. Vorgesehen ist eine Verlängerung der Trennkanalisation in das Plangebiet. Die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen sind gering und können durch den bestehenden Kanal abgeführt werden. Der Regenwasserkanal ist ausreichend dimensioniert. Dennoch soll eine Überlastung ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind auf den neu entstehenden Baugrundstücken Retentionszisternen vorzusehen, welche anfallendes, nicht versickerbares Oberflächenwasser aufnehmen und gedrosselt an den Kanal abgeben.



Bild 4: Bebauungskonzept

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als so genannte „Weißfläche“ dargestellt. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

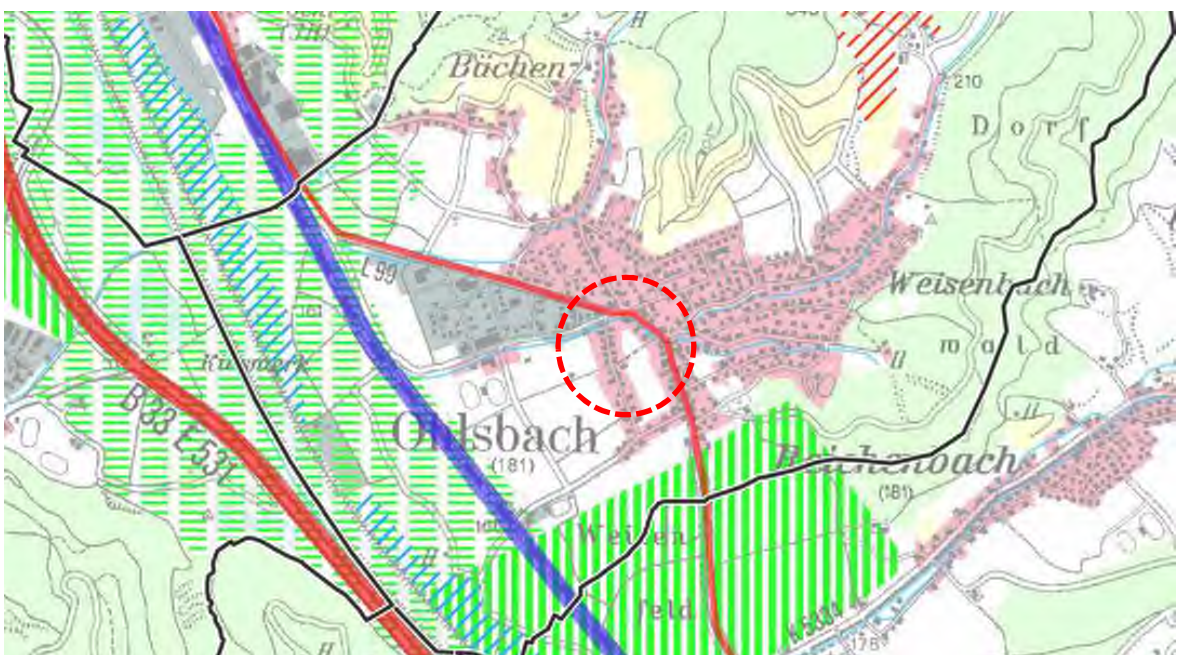


Bild 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt Ohlsbach mit Plangebiet (rot)



## 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

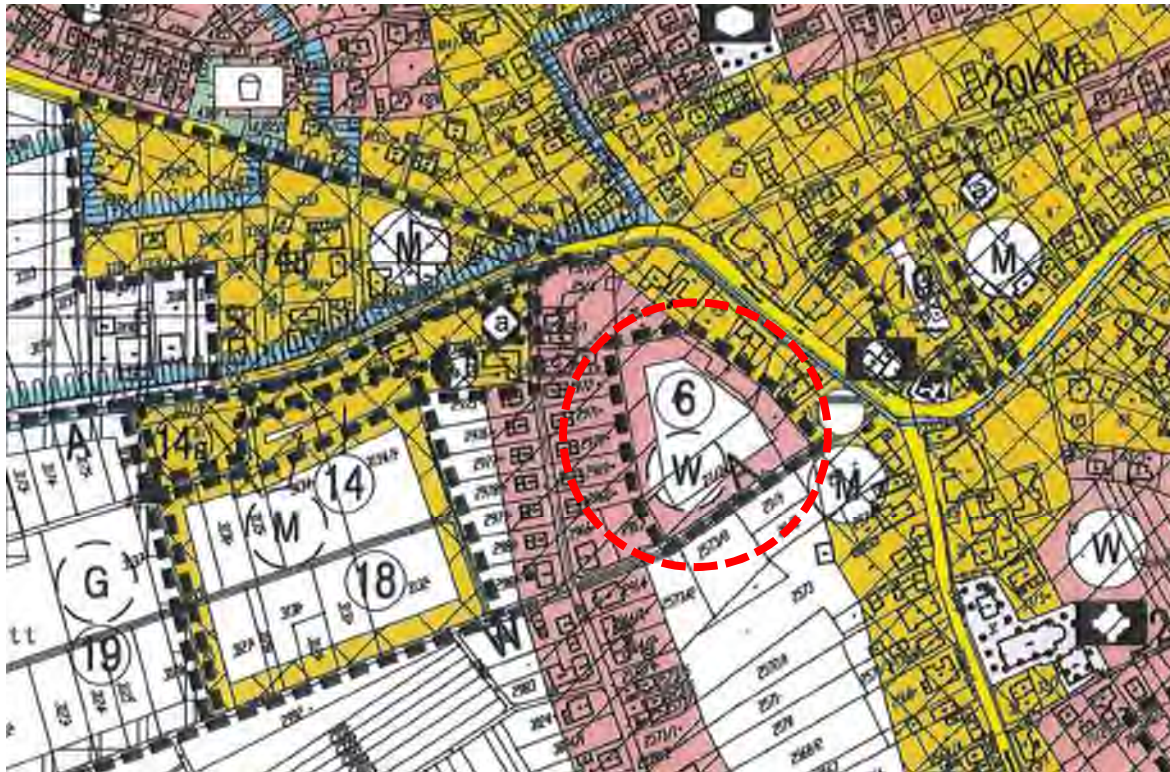


Bild 6: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmal. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

### 7.2 Gesetzlich Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die vorliegende Planung tangiert.

### 7.3 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Ca. 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet Nr. 317313 „Ortenberg-Ohlsbach“. Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nächstgelegenes Gewässer ist der Ohlsbach, welcher nördlich und östlich des Plangebietes entlang der Hauptstraße verläuft.

## 7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) kann eine partielle Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

## 7.5 Immissionsschutz

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Obstbaumkultur, die u. a. unter Verwendung von Pflanzenschutzmitteln bewirtschaftet wird. Bezüglich der Anwendung und Einhaltung von Abständen zu angrenzenden Nutzungen bestehen Empfehlungen des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit. Weiterhin wird bei der Anwendung auf das Merkblatt „Gute fachliche Praxis beim Pflanzenschutz“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft verwiesen. Eine gesetzliche Definition von Mindestabständen besteht jedoch nicht. Im Zuge der Planung erfolgte eine Abstimmung mit dem Betreiber der Obstbaumkultur.

## 7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## 7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

# 8 Fachgutachten

## 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Mit der Planung wird eine bisher unbebaute Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Da eine Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Bioplan, Bühl erstellt und im November 2017 vorgelegt. Im Zuge des Gutachtens wurde die mögliche Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und anderer Arten untersucht.

Brutvögel: innerhalb des Plangebietes wurden mehrere Vogelarten festgestellt, hierbei handelt es sich um häufig vorkommende Arten wie Buchfink, Kohlmeise oder Amsel. Angrenzend an das Plangebiet wurden weitere Vogelarten angetroffen. Für Freilandarten bietet das Plangebiet keine geeigneten Strukturen, für Höhlenbrüter bieten ausschließlich Gehölzstrukturen in angrenzenden Bereichen geeignete Nistmöglichkeiten, diese werden durch die Planung jedoch nicht oder nur geringfügig tangiert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Beachtung von zeitlichen Vorgaben zur Baufeldräumung nicht ausgelöst werden.

Fledermäuse: Das Plangebiet wird seitens des Gutachters lediglich als potenzielles Zwischenjagdgebiet eingestuft, für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Quartiere können sich jedoch in angrenzenden Gehölzstrukturen oder in Gebäuden außerhalb des Plangebietes befinden. Diese werden durch die Planung nicht tangiert. Verbotstatbestände können jedoch im Zuge von Baumaßnahmen durch Störungen ausgelöst werden. Durch zeitliche Vorgaben kann dies verhindert werden.

Reptilien: das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse, Mauereidechse oder Schlingnatter. Diese können jedoch in angrenzenden Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine Einwanderung in das Plangebiet während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Amphibien: Das Plangebiet wie auch die angrenzenden Bereiche weisen keine geeigneten offenen Gewässer auf, die als Laichplatz für Amphibien dienen könnten. Seitens des Gutachters wird jedoch ein Einwandern von Kreuz- oder Wechselkröte während der Bauphase nicht vollständig ausgeschlossen. Dies sollte durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Für andere Tierarten weist das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Eine Betroffenheit ist nach Einschätzung des Gutachters auszuschließen.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Abschätzung zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG unter Beachtung von verschiedenen Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Weitergehende Untersuchungen im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (SaP) werden seitens des Gutachters als nicht erforderlich angesehen.

## **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher unbebaute innerörtliche Freifläche einer Wohnbebauung zugeführt. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Relevante Gehölzbestände sind mit Ausnahme eines Walnussbaumes am östlichen Rand nicht vorhanden.

Über die Straße Am Käpple ist das Plangebiet verkehrlich angebunden, die Straße endet jedoch als Sackgasse ohne Fußwegfortsetzung. Südlich des Plangebietes verläuft eine Wegeverbindung zwischen Hauptstraße und Schwarzwaldstraße. Eine Anbindung an diese Wegebeziehung besteht derzeit jedoch nicht. Insgesamt ist das Plangebiet weder für die örtliche Naherholung noch als innerörtliche fußläufige Verbindung von Bedeutung. Im Gegenzug entsteht in Angrenzung zum Ortskern neuer Wohnraum. Äußere Lärm- oder Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet können sich durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen ergeben. Diese sind jedoch temporär.

Durch die Umwandlung der Grünfläche in Wohnbaufläche gehen untergeordnete Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Gegenzug können auf den Gartenflächen der Baugrundstücke neue, vielfältigere Lebensräume entstehen. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Abschätzung konnte festgestellt werden, dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG bei Beachtung geeigneter Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die mögliche Bebauung der bisherigen Freiflächen ist mit einer Zunahme des Versiegelungsgrades verbunden. Dieser ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,4 ha und der damit verbundenen maximalen Versiegelung von 0,3 ha jedoch als nicht erheblich einzustufen. Das Schutzgut Boden ist damit ebenso nicht im relevantem Maß betroffen wie das Schutzgut Wasser. Auf den lokalen Klimahaushalt werden sich durch die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Mit der Planung erfolgt eine Nutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche, Forderungen von übergeordneten Behörden wird damit gefolgt. Durch die Bereitstellung von Wohnbauplätzen kann der bestehenden Nachfrage entsprochen und gleichzeitig der Siedlungsdruck auf Flächen im Außenbereich gemindert werden.

Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild ergeben sich durch die Planung nicht. Das Gebiet ist durch bestehende bauliche Strukturen eingefasst und wird hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubaturen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 2 der Begründung erfüllt.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet zu einem Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauung entwickelt werden. Vom Wohnen abweichende Nutzungen sollen nur in dem Umfang zugelassen werden, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens ausgeschlossen ist. Gleichzeitig soll das Baugebiet modernen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Aus diesen Gründen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, welches neben dem Wohnen ausnahmsweise auch andere verträgliche Nutzungen zulässt. So sind der Versorgung dienende Länden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ebenso können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht stören. Damit werden insbesondere kleine Betriebsformen wie z. B. ein Onlinehandel o. ä. ermöglicht.

Von der Zulässigkeit gänzlich ausgenommen sind hingegen Schank- und Speiswirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungen, welche insbesondere durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen ein hohes Störpotenzial aufweisen können und sich zudem an diesem Standort städtebaulich nur schwer integrieren lassen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete. Damit können die entstehenden Bauflächen effizient ausgenutzt werden ohne dass jedoch der Versiegelungsgrad ein verträgliches Maß überschreitet.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden allgemein Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Bezüglich der Wand- und Gebäudehöhe erfolgt eine Unterscheidung innerhalb des Plangebietes. Für die Grundstücke, welche für die Bebauung mit Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen sind, wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Damit sind Wohngebäude mit zwei vollwertigen Geschossen ohne Dachschrägen möglich. Durch die Gebäudehöhe werden übermäßig hohe Gebäude, welche zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnten, vermieden.

Ein Baufeld ist für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Hier wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet, es wird ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Damit kann ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, aber auch ein klassisches Satteldachgebäude errichtet werden.

Maßgebend für Wand- und Firsthöhen ist die Höhe der Erschließungsstraße. Da das Gelände keine großen Höhenunterschiede aufweist, wird der Höhenbezug für die Gebäude innerhalb des Plangebietes nahezu einheitlich sein.

### **10.3 Nebenanlagen**

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Zusammengefasst dürfen Nebenanlagen auf einem Baugrundstück eine Gesamtkubatur von 60 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

### **10.4 Bauweise**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene bzw. besondere Bauweise festgesetzt.

In WA 1 ist eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Einzelhäuser bis 15 m Gebäudelänge und Doppelhäuser bis 18 m Gebäudelänge. Damit soll die gewünschte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

In WA 2 (Bereich Mehrfamilienhaus) wird eine offene Bauweise ohne weitergehende Beschränkung festgesetzt. Durch das einzelne Baufenster wird eine ausreichende Begrenzung der Gebäudeausdehnung vorgenommen.

### **10.5 Hauptgebäuderichtung**

Zur Gewährleistung einer baulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes werden Vorgaben zur Ausrichtung von Hauptgebäuden gemacht. Die Ausrichtung der Längsachse von Hauptgebäuden ist in der Planzeichnung vorgegeben. **Eine geringfügige Abweichung ist jedoch städtebaulich vertretbar.**

### **10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und ein Abstand von 2,50 m, mit Carports von 1,0 m zur Straße einzuhalten. Sofern Garagen mit einem Sektionaltor ausgestattet sind, kann der Abstand auf 1,0 m reduziert werden.

Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, o. ä.) auszuführen.

### **10.7 Zahl der Wohnungen**

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung wird eine Begrenzung der Wohnungszahl vorgenommen. In WA 1 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. In WA 2 ist die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses vorgesehen, hier sind maximal vier Wohnungen zulässig.

### **10.8 Versorgungsleitungen**

Die oberirdische Führung von Versorgungs- oder Telekommunikationsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig. Bei der Nutzung der Baugrundstücke sind die erforderlichen Mindestabstände zu eventuellen unterirdischen Versorgungsleitungen zu beachten.

### **10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Abschätzung werden seitens des Gutachters folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, welche als Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Weiterhin ist zum Schutz von Wochenstuben der Fledermäuse Baumaßnahmen zwischen September und April durchzuführen. Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist gutachterlich nachzuweisen, dass in angrenzenden Bereichen keine Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

Zur Verhinderung einer Einwanderung von Reptilien oder Amphibien während der Bauphase ist das Plangebiet im Vorfeld mit einem Reptilienzaun einzufassen. Alternativ kann im Vorfeld eine Untersuchung angrenzender Bereiche auf Reptilien oder Amphibien erfolgen. Bei negativem Befund kann die Maßnahme entfallen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass über einen längeren Zeitraum keine stehenden Gewässer entstehen, welche als Laichplätze für Wechsel- oder Kreuzkröte dienen könnten.

## **10.10 Pflanzgebote**

Das Plangebiet soll den Charakter eines durchgrüntes Wohnquartiers erhalten. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist auf jedem Baugrundstück je 200 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Eine Pflanzenliste ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **11.1.1 Fassadengestaltung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Angrenzungen zum Ortskern werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

#### **11.1.2 Dächer**

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldach und Walmdach können Gebäude auch mit Pultdach oder versetzten Pultdach ausgeführt werden. Die maximale Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform. Dabei dürfen Satteldächer und versetzte Pultdächer steiler ausgeführt werden, bei Walmdächern und Pultdächern wird dagegen eine flachere Dachneigung als ortsbildverträglich eingeschätzt. Die Mindestdachneigung beträgt allgemein sieben Grad.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 25 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Metalldeckungen sind ebenfalls in den Farbtönen rot, braun oder grau herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig. Dabei ist jedoch eine Aufständigung von Solaranlagen unzulässig, da dies zu einer optischen Beeinträchtigung führen kann.

#### **11.1.3 Dachaufbauten**

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

## 11.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken abschirmend und sind an diesem Standort unpassend. Sie sind daher unzulässig.

Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken werden – teilweise abweichend zu den Bestimmungen des Nachbarrechtes Baden-Württemberg - hinsichtlich Form und Höhe eingeschränkt. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist mit Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind für lebende Hecken gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Eine Pflanzenliste ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Das südlich angrenzende Grundstück 27/2 wird zum Obstanbau genutzt. Zur Vermeidung von Immissionen durch Bewirtschaftung der Fläche ist entlang dieser Grenze - in Abweichung der o.g. Bauvorschriften - eine Einfriedung in Form einer geschlossenen Wand (östlich des Fußweges) bzw. einer mit immergrünen Pflanzen durchsetzten, dichten Hecke (westlich des Fußweges) vorzusehen. Diese Schutzeinfriedungen sind dauerhaft zu erhalten.

## 11.3 Stützmauern

Aufgrund der ebenen Topografie ist die Notwendigkeit von hohen Stützwänden nicht erkennbar. Sie werden daher auf 1,20 m Höhe begrenzt. Aus Gründen des Ortsbildes sind sie als Natursteinwand auszuführen.

## 11.4 Abstandsflächen

Im Plangebiet sind die Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen anzuwenden. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen ist mit Terrassen ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.

## 11.5 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind zwei Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Gefangene, d.h. hintereinander angeordnete Stellplätze dürfen dabei nicht angerechnet werden.

## 11.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet soll durch Verlängerung der in der Straße Käppele bestehenden Kanäle im Trennsystem entwässert werden. Dabei wird der Regenwasserkanal durch die neu entstehenden Baugrundstücke zusätzlich belastet. Zur Vermeidung einer Überlastung sind auf den jeweiligen neu entstehenden Grundstücken Retentionszisternen mit einem selbstentleerenden Volumen und Droselablauf in den Regenwasserkanal anzulegen. Zusätzlich kann ein Brauchwasservolumen vorgesehen werden.



## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,42 ha	100,0 %
Bauflächen	0,37 ha	88,0 %
Verkehrsflächen/öffentliche Grünflächen	0,05 ha	12,0 %