

GEMEINDE BIETIGHEIM

Satzung über den Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.07.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gsa-karlsruhe.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 17.07.2018 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 30.05.2018 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 17.07.2018 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 1000	in der Fassung vom 17.07.2018
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.07.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 17.07.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 17.07.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 17.07.2018

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzgutachten	in der Fassung vom ...
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom ...

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ auf den Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlich der Rheinstraße" liegen, seine Gültigkeit.

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.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 17.07.2018 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Bietigheim, den

.....
Constantin Braun, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 18.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Ämter und TöBs	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Ämter und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB		am

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 17.07.2018 rechtskräftigen Fassungen.

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahme können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WB Besonderes Wohngebiet:

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Außerdem darf

die maximal zulässige GRZ um den Anteil der im Hauptbaukörper untergebrachten Garagen überschritten werden, maximal jedoch um 0,1.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (1) BauNVO).

Die Bezugshöhe zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche über die die Zufahrt erfolgt, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Grundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Wandhöhe ist bei Sattel- und Walmdächern das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Mansarddächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut des Steildachs und des oberen flacheren Dachteils. Die WH kann von Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach - Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe **WH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Firsthöhe ist bei Sattel-, Walm-, Mansard- und versetzten Pultdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen ist die jeweils festgesetzte WH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte / bei allen Reihenhäusern einer Hausgruppe gesichert ist.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen dürfen nur mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden.

An **Baulinien** sind die Gebäude in 1. Reihe zur adressgebenden Erschließungsstraße anzubauen. Sofern ein Hauptgebäude eines Baugrundstücks an der vorderen Baulinie steht, ist die Baulinie für weitere Gebäude und Gebäudeteile, auf demselben Grundstück unbeachtlich, wenn diese Gebäude(-teile) mindestens 10 m hinter die Baulinie zurücktreten. Untergeordnete max. 1,5 m tief und 5 m breite seitliche Vorbauten sind auch hinter der Baulinie zulässig, wenn sie mindestens 4 m hinter die vordere Baulinie zurücktreten. Für unterirdische Bauteile und Garagen / Carports besteht kein Anbauzwang an Baulinien.

Die Gebäudestellung an einer Baulinie hat giebelständig zur erschließenden Straße zu erfolgen. An einer seitlichen Grundstücksgrenze darf der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestgrenzabstand nicht überschritten werden.

Bauweise

In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit landesbauordnungsrechtlichen Grenzabständen zu errichten, wobei Hauptgebäude an Baulinien eine Breite von 10 m (entspricht der „Länge“ entlang der Straße gem. BauNVO) nicht überschreiten dürfen. Bestandsgebäude mit geringerem als nach § 5 LBO erforderlichem seitlichen Grenzabstand dürfen geändert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wenn dieser mindestens den bisherigen Grenzabstand einhält, die Wandfläche entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nicht vergrößert wird und sich auf dem Nachbargrundstück keine gegen diese Grenze gewandten notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen befinden,

zu denen das Gebäude weniger als 5 m Abstand aufweist. Außenwände, deren Grenzabstand 1,80 m unterschreitet, sind ohne auf das Nachbargrundstück Ausblick gewährende Öffnungen zu errichten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist.

4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Garagen / Carports, KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen / Carports ist zur vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 6,50 m einzuhalten.

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

...ggf. zu ergänzen...

5.1 Artenschutz

...ggf. zu ergänzen...

6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

...ggf. zu ergänzen...

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 17.07.2018 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Gebäude an Baulinien sind

- mit Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 40°-50° oder mit Mansarddach mit unterem Steildach zwischen 70°-80° und oberem Sattel- / Walmdach zwischen 20°-30° Dachneigung
- mit mittigem Dachfirst und gleicher Höhe der längs des Firsts verlaufenden Außenwände zu errichten.

1.2 Andere Gebäude sind außerdem:

- auch mit Dachneigungen von 22°- 50°
- und versetzten Pultdächern mit einem Versatz von max. 1,50 m oder Flachdach zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Bei Flachdächern sind ergänzend zur Dachbegrünung Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig. Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

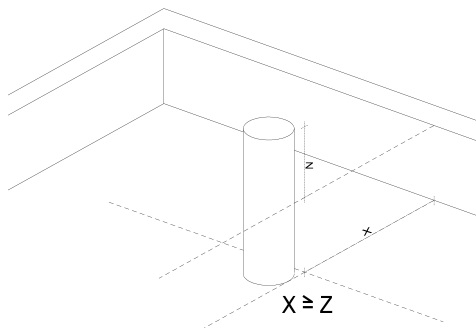


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung) nur ab 30° Dachneigung zulässig.

Der höchste Punkt von Dachaufbauten und Gegengiebeln muss gemessen entlang der Dachfläche mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Die Gesamtlänge aller Gaupen, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zwischen Gaupen, Gegengiebeln und Dacheinschnitten sowie der Abstand zum Ortgang, Dachgrat oder -kehle und zu Grundstücksgrenzen muss jeweils mind. 1,50 m betragen.

1.4 Dacheinschnitte

In Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite nicht zulässig.

1.5 Dachmaterialien:

Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

Flachdächer (unter 5° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm).

Tiefgaragendächer oder die Dächer unterirdischer Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze

Wohnungen von 50 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze

Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

3 Oberflächen von Stellplätzen, Privatwegen und Freiflächen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Erdgeschoss-Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Der Bauplanbereich liegt in der weiteren Schutzzone (westl. der Rastatter Straße Zone III A, sonst Zone III B) des Wasserschutzgebietes der Stadt Karlsruhe Rheinwaldwasserwerk und des ZV Albgau Rheinwaldwasserwerk. Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Rastatt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt - erhältlich.

4 **Niederschlagswasserversickerung:**

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

In der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (NiedSchlWasBesV) werden die Anforderungen an die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser konkretisiert.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.

Versickerungsmulden und -flächen müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Rheinwald, Zone III A / B. Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas verwendet werden. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen.

6 Artenschutz

Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung einzelfallbezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Das potentielle Vorkommen der Zauneidechse sollte im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung im Frühjahr/Frühsummer überprüft werden. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen zur Minderung (Einhaltung bestimmter Bauzeiten) bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) getroffen werden.

Ebenfalls muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden. Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich. Im Hinblick auf die planungsrelevanten Vogelarten sind weitere Untersuchungen erforderlich. Hierzu sind während der Brutperiode (März bis Mitte Juli) vor allem die möglichen planungsrelevanten Vogelarten mit einer semiquantitativen Revierkartierung zu erfassen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen) getroffen werden.

Zu den anderen in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sind keine weiteren Maßnahmen / Untersuchungen nötig.

7 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des

LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Im Gebiet gilt der einfache Bebauungsplan „Alter Ortskern“. Über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus sind Baugesuche gem. § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung zu bewerten.

Die Bewertung anhand des einfachen Bebauungsplans und der Umgebungsbebauung hat sich als unpraktisch erwiesen, weil er je nach Geschossigkeit unterschiedliche Gebäudehöhen und Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ohne Rücksicht auf die Bauweise (z. B. Einzel- / Doppelhäuser) festsetzt. Besonders die Frage nach der jeweiligen Zulässigkeit baulicher Nachverdichtung, z. B. Scheunenausbau und Bauen in 2. Reihe, kann nicht anhand der Umgebungsbebauung einheitlich und nachvollziehbar beantwortet werden.

Um die städtebaulichen Ziele für das Gebiet einheitlich und nachvollziehbar zu formulieren und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung an geeigneten Stellen zu ermöglichen, ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Rheinstraße“ erforderlich. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Ortskern“.

2 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch die Rheinstraße und im Süden durch die Leopoldstraße begrenzt. Im Norden und Westen bildet die Bebauung den Ortsrand und grenzt an das Gewann Stöckwiese im Tiefgestade. Durch den Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ werden Teilflächen des Bebauungsplans "Alter Ortskern" überplant. Hier gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen des Bebauungsplans "Westlich der Rheinstraße“.

3 **Örtliche Gegebenheiten**

Das Gebiet ist mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die Bebauung besteht meistens aus einem giebelständigen Hauptgebäude direkt an der Straße, das mit keinem oder einem reduzierten Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Zwischen Hauptgebäude und Nachbargebäude liegt meistens, außer im Bereich Leopoldstraße, ein Hof. An das Hauptgebäude schließen oft ein bis zwei Nebengebäude an. Manchmal steht das letzte der Nebengebäude (Schopf / Scheune) auch orthogonal zum Haupthaus und trennt den straßenseitigen Hof vom Garten ab. Diese Struktur prägt sehr konsequent weite Teile des Plangebiets und wird lediglich an einigen Stellen durch neuere Bebauung (z. B. in der Bergstraße und Mönchhofstraße) unterbrochen. Die Grundstücke sind relativ großzügig - vor allem aber auch sehr tief - geschnitten, so dass die Blockränder oft mehrreihig bebaut sind und trotzdem ein grüner Blockinnenbereich unbebaut bleibt. Einzelne ehemalige Nebengebäude sind mittlerweile in Wohngebäude umgewandelt worden. Zwischen Schmiedbachstraße und Breite Straße sowie zwischen Bergstraße und Westendstraße verläuft der Gestadebruch. Dieser natürliche steile Geländeabfall von bis zu ca. 3 m Höhe ist weitestgehend erhalten und begrünt.

4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ wird je nach Schwerpunkt der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten

künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

- Besonderes Wohngebiet (WB) entlang der Rheinstraße (K 3737)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) im restlichen Gebiet.

Als Teilbereich der im FNP festgesetzten gemischten Baufläche und weil die historisch gewachsene Struktur, die im FNP pauschal als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, ausdifferenziert und erhalten werden soll, kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Ziele

Ziel ist es, eine maßvolle Nachverdichtung des Wohnstandorts zuzulassen, ohne die vorhandene Baustruktur zu stören. Neben der Sicherung der bestehenden Ortsstruktur ist auch die Qualitätssicherung der gebietsinternen Freiflächen Ziel der städtebaulichen Planung.

5.2 Verkehrserschließung

Bestehende Erschließung

Das bestehende und weitestgehend bebaute Gebiet wird über das bestehende Straßennetz und die bestehende Infrastruktur erschlossen.

Nachverdichtung

Der Bebauungsplan „Westlich der Rheinstraße“ ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung unter Wahrung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche. Dadurch lässt sich sehr qualitativ und gleichzeitig ressourcenschonend zusätzliche Baufläche im Innenbereich schaffen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz. Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Abfallbeseitigung

Über das bestehende Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt.

6 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Ersteinschätzung durchgeführt. Das Gutachten (Wald + Corbe, Hügelsheim, August 2017) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 17. August 2017 abgeprüft.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden (u.a. Haussperling und Mehlschwalbe). Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen. Bei den Vogelarten sind zudem Vorkommen planungsrelevanter Arten (z. B. Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Mauersegler, Star) im Bereich am Hochgestade und zwischen der Mönchhofstra-

ße und der Leopoldstraße möglich. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen.

Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formulieren zu können, ist daher das potentielle Vorkommen der Zauneidechse sowie von planungsrelevanten Vogelarten im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zwischen April und August zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzhabitaten getroffen werden. Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

7 Umweltbericht

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird je nach Schwerpunkt der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Bei der größten Teilfläche im Plangebiet ist der heutige Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“. Vereinzelt gibt es noch kleine Läden und Handwerksbetriebe, die überwiegend dem Gebiet selbst dienen und nicht stören. Um Konflikten mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen sind im Geltungsbereich nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 4 BauNVO Anlagen für Verwaltungen und in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Für diese Nutzungen soll im Einzelfall entschieden werden, ob sie mit dem Gebiet verträglich in Einklang gebracht werden können. Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, weil sie im WB entlang der Rheinstraße der gewachsenen Nutzungsstruktur besser entsprechen und im WA Konflikte mit der Wohnnutzung aufgrund der Verkehrs- und Erschließungssituation vermieden werden können. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie in diesem Quartier weder ein Bedarf noch angemessene Entwicklungschancen zu erkennen sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential mit der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung bergen.

WB, Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4 a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und

sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4 a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Teilfläche entlang der Rheinstraße (K 3737) erfüllt die o. a. Kriterien. An der Rheinstraße stehen einige Gebäude, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt sind (Praxis für Physiotherapie, Metzgerei, Friseur, Gaststätte). Diese Bündelung von Läden und Dienstleistungsangeboten soll erhalten bleiben und ist städtebaulich ausdrücklich gewünscht. Daneben soll jedoch das Wohnen gestärkt und fortentwickelt werden. Hierbei wird insbesondere auf die nächtliche Wohnruhe abgezielt. Deshalb werden die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Da sich bereits genügend Tankstellen in Bietigheim befinden (im Gewerbegebiet Obere Hardt und in der Badenstraße), gibt es an den teilweise engen Fahrbahnen (z. B. in die Fahrbahn eingezeichnete Parkplätze in der Rheinstraße) schlechte Entwicklungsmöglichkeiten und keinen weiteren Bedarf. Dasselbe gilt für Vergnügungstätten. Zulässig und bereits realisiert sind diese im Gewerbegebiet Langgewann (Spielcasino) und im Gewerbegebiet Obere Hardt (Spielothek bei Tankstelle).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen eine moderate Nachverdichtung ohne jedoch die Durchgrünung des Gebietes und insbesondere die Erhaltung von zusammenhängenden Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu vernachlässigen.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sichern flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessene Höhenentwicklung. Eine Geschossflächenzahl GFZ wird nicht festgesetzt, somit ist hier die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO maßgeblich, deren Ausnutzung jedoch von den Wand- und Gebäudehöhen eingeschränkt werden kann.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig. Die Baulinien gelten nur für die Gebäude in 1. Reihe zur adressgebenden Erschließungsstraße. Ist ein Grundstück mit mehreren Gebäuden hintereinander bebaut, was bei den festgesetzten tiefen Baufenstern weiterhin möglich ist, darf ein Gebäude in 2. oder 3. Reihe, sofern es weiter als 10 m hinter die Baulinie zurücktritt, die seitlichen Gebäudekanten der Bebauung in 1. Reihe überschreiten, ohne dass sich hierfür ein Anbauzwang an die Baulinie ergibt. Dasselbe gilt für Querflügel des Vorderhauses, die mindestens 10 m hinter die Baulinie zurücktreten. Durch die Festsetzung der Baulinien werden die vorhandenen straßenseitigen Raumkanten gesichert. Diese sind im gesamten Ortskern Bietigheims charakteristisch und gleichermaßen identitätsstiftend. Bei den Eckgrundstücken werden im Kreuzungsbereich straßenseitig Baugrenzen festgesetzt. Somit bestehen an den Straßenkreuzungen mehr Gestaltungsfreiheit und die Chance, in diesen Bereichen mit Gebäuden aus dem Kreuzungsbereich abzurücken und diese Bereiche individuell zu akzentuieren. Für unterirdische Bauteile und Garagen / Carports besteht kein Anbauzwang an Baulinien.

Oft verfügen die Gebäude in erster Reihe über einen untergeordneten Vorbau als Eingangsbauwerk o. ä. Diese müssen weder zwingend an die Baulinie angebaut werden noch müssen sie 10 m hinter die vordere Baulinie zurückspringen. Untergeordnete seitliche Vorbauten sind auch hinter einer vorderen Baulinie zulässig, haben aber mindestens 4 m Abstand zur vorderen Baulinie einzuhalten, damit das Haus an sich nicht „de facto“ direkt an der Straßenfront verbreitert wird.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch eine sehr regelmäßige einseitig grenznahe giebelständige Bebauung geprägt. Meistens wurde eng an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut, damit auf dem Grundstück möglichst viel nutzbare Hofffläche entstand, auf die wiederum grenznah die Nachbarbebauung folgte. Bei einer Neubebauung des Grundstücks soll diese Struktur erhalten bleiben. Deshalb hat die **Stellung von neuen Gebäuden** in 1. Reihe zur erschließenden Straße (an einer Baulinie) aus städtebaulichen Gründen so zu erfolgen, dass an einer seitlichen Grundstücksgrenze der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten aber nicht überschritten wird. Bei den wenigen sehr schmalen Grundstücken im Gebiet bleibt bei einer straßenseitigen Gebäudelänge bis 10 m auf beiden Seiten nur der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand übrig. Bei den meist breiteren Grundstücken entstehen so dem Bestand entsprechend ungleiche seitliche Grenzabstände, wodurch der kleinere Grenzabstand die historische Brandgasse nachzeichnet. In der Regel liegt die Seite mit dem kleineren Grenzabstand in nördlicher Richtung. Da aber die Baustruktur z. B. in der Rheinstraße davon teilweise abweicht und die Ausrichtung der Grundstücke unterschiedlich ist, kann nicht allgemeingültig festgesetzt werden, dass der seitliche Grenzabstand in nördlicher Richtung der auf ein Mindestmaß zu beschränkende sein muss. Im Sinne des Bebauungsplans sollte, wo immer es der gewachsenen Struktur entspricht, der bauordnungsrechtliche Mindestgrenzabstand an der nördlicheren der seitlichen Grundstücksgrenzen liegen und die breitere Hofffläche zur südlicheren seitlichen Grundstücksgrenze hin. Die breitere von Bebauung freibleibende Seite zeichnet den Hof nach, der ggf. auch als Garten begrünt gestaltet werden kann. Die Gebäudestellung an einer Baulinie hat auch aus Gründen des Erhalts und der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbildes giebelständig zur erschließenden Straße zu erfolgen.

In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit landesbauordnungsrechtlichen Grenzabständen zu errichten, wobei Gebäude an Baulinien (nur die Bebauung in 1. Reihe) eine Breite von 10 m (entspricht der „Länge entlang der Straße“ i. S. d. BauNVO) nicht überschreiten dürfen. Gebäude und Gebäudeteile, die mehr als 10 m hinter der Baulinie liegen, dürfen breiter sein. Die bestehenden straßenseitigen Baukörper im Plangebiet sind überwiegend ca. 10 m breit.

Um den identitätsstiftenden Charakter des Straßenbildes dauerhaft zu sichern, dürfen Bestandsgebäude mit geringerem als nach § 5 LBO erforderlichen seitlichen Grenzabstand geändert oder auch durch einen Neubau ersetzt werden. Dies ist allerdings nur dann zulässig, wenn mindestens der bisherige Grenzabstand eingehalten, die den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand unterschreitende Außenwand in ihrer Fläche nicht vergrößert wird und sich auf dem Nachbargrundstück keine gegen diese Grenze gewandten notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen befinden, zu denen das Gebäude weniger als 5 m Abstand aufweist. Die Einschränkungen der grenznahen Bebauung bei vorhandener, in einem Abstand von weniger als 5 m liegender Nachbarbebauung dienen dem Schutz des Nachbarn und der Wahrung gesunder und sozialverträglicher Wohnverhältnisse. Dasselbe gilt für die Festsetzung, dass Außenwände, deren Grenzabstand 1,80 m unterschreitet, ohne auf das Nachbargrundstück Ausblick gewährende Öffnungen zu errichten sind.

Die Festsetzungen sollen die vorhandene Gebäudestruktur in ihren wesentlichen Merkmalen (Gebäudeproportionen, einseitig grenznahe Bebauung, Rhythmus Haus-Hof-Haus-Hof) bei Umbau oder Neubebauung von Grundstücken nach Abriss erhalten. Auch die teilweise noch vorhandenen senkrecht zum Vorderhaus stehenden Scheunen als hintere Abgrenzung des Hofes können so erhalten und weiter ausgebaut werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird, wenn z. B. analog zur bestehenden Scheunenbebauung im rückwärtigen Bereich ein Neubau bis an die seitliche Grundstücksgrenze geplant ist.

8.4 Flächen für Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und angesichts großzügig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen sind Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten- nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von 6,50 m von Garagen/Carports zur vorderen Grundstücksgrenze ist ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und sichert gleichzeitig das typische Straßenbild.

8.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.1 Artenschutz

8.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein ansprechendes Siedlungsbild und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Aus baugestalterischen Gründen und zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes sind Gebäude an Baulinien

- mit Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 40°-50° oder mit Mansarddach mit unterem Steildach zwischen 70°-80° und oberem Sattel- / Walmdach zwischen 20°-30° Dachneigung
- mit mittigem Dachfirst und gleicher Höhe der längs des Firsts verlaufenden Außenwände zu errichten.

Bei allen Gebäude(-teilen), die weiter als 10 m hinter die Baulinie zurücktreten sowie Gebäuden ab der 2. Reihe wird die Gestaltungsfreiheit angemessen und dem Gebietscharakter entsprechend erhöht.

Insgesamt sichern die zulässigen Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen die gestalterische Einfügung von Bauvorhaben in die Umgebung und gewähren dennoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten treten auf flach geneigten Dächern unverhältnismäßig stark in Erscheinung. Deshalb sind Dachaufbauten bei Flachdächern in dem Maße hinter die Außenfassade zurückzusetzen, in dem die Höhe der Flachdach-Attika überschritten wird. Auf geneigten Dächern sind Dachaufbauten, ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung, nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die weiteren Vorschriften zu den Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

Dachmaterialien

Um den Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf zu verhindern sind Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit Beschichtung zulässig. Zugunsten des Siedlungsbildes und des Mikroklimas sind Dächer, auch die von Garagen / Carports, mit einer Neigung bis zu 5° mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z. B. als Dachterrasse, etc.). Aus dem gleichen Grund sind unterirdische Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

9.2 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 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die Siedlungsstruktur und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

9.3 Oberflächen von Stellplätzen, Privatwegen und Freiflächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ein einzeiliger Schriftzug je Gebäude mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Für ein geordnetes Erscheinungsbild sind

Automaten nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

9.6 Fassaden

Für ein harmonisches Siedlungsbild trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.

9.7 Einfriedungen

Die vorhandenen, den Straßenraum prägenden Einfriedungen sind überwiegend nicht mehr bauzeitlich. Meistens ist jedoch der Hof von der Straße aus einsehbar. Dies gilt es auch für die Zukunft zu erhalten, weshalb die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf 1,50 m beschränkt wird.