

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.01.2020

VORENTWURF

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 _____ rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am _____ rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ 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 31.01.2020 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1:1500 in DIN A2	in der Fassung vom 31.01.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 31.01.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 31.01.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 31.01.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 31.01.2020

Weitere gesonderte Anlagen

werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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 „Birkig 1. BA“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am _____ 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
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 _____ rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Teilbereich 1 sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

MI Mischgebiet

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Im Teilbereich 2 sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind

- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Teilbereichen 3 und 4 sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:**WA Allgemeines Wohngebiet****Zulässig sind**

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

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Gartenbaubetriebe
- 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. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen aufgrund der Erfüllung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen (siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2) ist zulässig. Bei Reihenmittelhäusern darf die GRZ in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,65 betragen.

Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

Die Bezugshöhe zur Ermittlung von Trauf- und Gebäudehöhe ist die Höhe der 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 Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Mansarddächern ist die Traufhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut des Steildachs und des oberen flacheren Dachteils. Die TH kann von Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden. Bei Flachdächern ist die TH das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach - Attika. Die maximal zulässige TH gilt bei Gebäuden mit Flachdächern als maximale Gebäudehöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die jeweils festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe 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 im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die Gebäudestellung der Gebäude in Teilbereich 4 hat gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtung zu erfolgen.

Bauweise

Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise a1 (Teilbereich 1) sind Gebäude als Einzelhäuser, sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,00 m betragen.

In der abweichenden Bauweise a2 (Teilbereiche 3 und 4) gilt: Es sind Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20,00 m sowie Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m pro Hausgruppe zulässig.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

4 **Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 6,50 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,00 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

5 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6 Grünordnerische Festsetzungen

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

6.1.1 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn von Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

6.1.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z. B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

6.1.3 Entwässerung

Aussagen zur Entwässerung werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

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

Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aussagen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am _____ rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

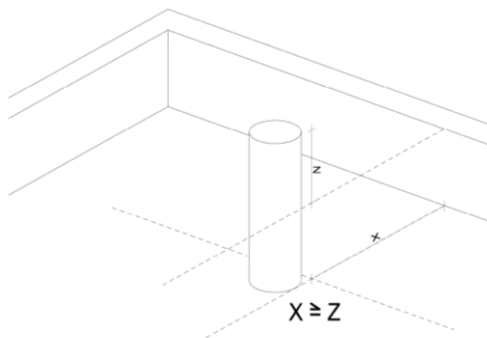
Es sind geneigte Dächer sowie Flachdächer gemäß dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zulässig.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Mansarddach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach sowie Pultdächer. Es sind versetzte Pultdächer zulässig mit einem Versatz von max. 1,50 m und einseitige Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.1 Dachaufbauten

Bei Flachdächern haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

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

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

1.2 Dacheinschnitte

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

1.3 Dachmaterialien

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis unzulässig.

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

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe 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 nicht anders geboten ist. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Mischgebiet:

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 qm.

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 und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet:

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Erdgeschossfassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm 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 anderen werbewirksamen 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, Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7 Anlagen für die Abwasserbeseitigung

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für die Abwasserbeseitigung ist für die zentrale Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

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**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

4 **Niederschlagswasserversickerung**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

5 **Geothermie**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

6 **Artenschutz**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und sonstiger Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, notwendige Rodungen und die Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Abriss der Gebäude sowie vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gebäude und Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

7 **Geotechnik**

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der bisherigen Siedlungsbereichsgrenze der Gemeinde Bietigheim. Die Abgrenzung des Plangebietes ist deckungsgleich mit der Abgrenzung eines für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereichs auf der vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan. Bisher gilt in diesem Bereich noch kein Baurecht, es soll aber nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden. In der Gemeinde Bietigheim herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die letzten realisierten Baugebiete (z. B. Badenstraße und Spatzenäcker) wurden schnell einer Bebauung zugeführt und konnten die Nachfrage nur kurzzeitig bedienen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans soll weiteres Bauland auf der Basis eines stimmigen Gesamtkonzepts geschaffen werden.

Wird ggfls. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

2 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Südosten der Gemeinde Bietigheim. Direkt südlich angrenzend an das Gewerbegebiet an der Gewerbestraße sowie östlich der Bahntrasse ist eine Entwicklung des Gebietes Birkig vorgesehen.

Wird ggfls. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

3 **Örtliche Gegebenheiten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch Parzellen mit großem Baumbestand unterbrochen wird.

Wird ggfls. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

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

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim in drei verschiedene Abschnitte aufgeteilt. Zunächst befindet sich direkt anschließend an die bisherige Bestandsbebauung nördlich der Malscher Straße ein als bestehendes Mischgebiet ausgewiesener Bereich. Nach einem aktuellen Katasterauszug der Gemeinde ist auf einigen Grundstücken südlich der Malscher Straße auch bereits eine



Bebauung erfolgt, die nun im vorliegenden Bebauungsplan weitergeführt werden soll. Östlich anschließend an dieses im FNP ausgewiesene Mischgebiet ist der Bereich bis hin zur Bundesstraße B 36 als Mischgebiet in Planung gekennzeichnet. Dieser Bereich wird vom Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans nicht komplett ausgenutzt, sondern nur bis zu einer gedachten Verlängerung der Straße „Im Sonnenschein“. Südlich an das Mischgebiet schließt sich im FNP eine Wohnbaufläche in Planung an.

Gemäß der Darstellung im FNP wird der Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ ebenfalls verschiedene Arten der baulichen Nutzung aufweisen. Im Norden des Plangebiets wird ein Mischgebiet ausgewiesen und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan wird somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

5 Städtebauliche Konzeption



Städtebaulicher Entwurf Stand 24.01.2020, Büro Schöffler

5.1 Ziele

Ziel ist es, das Gesamtgebiet Birkig einer Bebauung zuzuführen, um hauptsächlich der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken. Auf der Basis eines schlüssigen Gesamtkonzepts soll nun zunächst der im FNP bereits vorgesehene Entwicklungsabschnitt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ realisiert werden.

5.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum 1. BA erfolgt über die bereits vorhandenen Straßenstiche, abgehend von der Malscher Straße nördlich des Gebietes. Die beiden Zufahrtsstraßen führen weiter südlich dann über einen Platzbereich, von dem aus zwei Hauptachsen einmal in den Osten und

einmal in den Süden führen. In beiden Fällen könnten somit längerfristig weitere Bauabschnitte erschlossen werden. Die südliche Achse ist zudem für die interne Gebietserschließung unabdingbar. Von dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achse zweigen kleiner dimensionierte Nebenstraßen ab, die dem reinen Anlieger-Verkehr dienen sollen. Die Haupteerschließungsstraßen des Plangebiets sind mit einer Breite von 12 m ausreichend breit für einen beidseitigen Gehweg sowie für die Einrichtung von Längsparkern entlang geeigneter Straßenzüge. Die Nebenstraßen, die hauptsächlich dem Anliegerverkehr dienen werden, haben eine vorgesehene Breite von 6 m. Im Osten des Gebiets verläuft derzeit ein Feldweg, der erhalten bleiben soll. Dieser Weg sowie zusätzliche weitere Fußwegeverbindungen sollen zum Einen eine einfache fußläufige Durchwegung des Gebiets gewährleisten und zum Anderen auch eine direkte Verbindung zu einem möglichen neuen Bahnhaltelpunkt südlich des 1. BA schaffen. Die Fußwegeverbindungen sind mit einer Breite von 3 m ausreichend breit, um auch im Notfall befahren werden zu können (z. B. für Pflegefahrzeuge des Bauhofs).

5.3 Ver- und Entsorgung Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Es erfolgt eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen über Kanäle. Im Nordosten des Gebietes entlang der Malscher Straße wird eine Fläche für die zentrale Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die genaue Größe der Reinigungs- und Versickerungsanlage wird entsprechend dem gewünschten Städtebaulichen Konzept noch ausgelegt. Die Gebietsausbildung ist in der Höhenabwicklung so vorgesehen, dass oberflächlich eine Ableitung bei seltenen Starkregenereignissen in die umgebenden öffentlichen Freiflächen möglich ist. In diesen kann dann bei extremen Ereignissen Regenwasser zwischengespeichert werden.

Abfallbeseitigung

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

5.4 Freiflächen

Der gesamte Bauabschnitt wird mit Ausnahme der nördlichen Gebietsgrenze durch einen breiten Grünstreifen eingefasst. Dieser ist im Bereich der Bahntrasse technisch bedingt, soll jedoch außerdem auch eine ansprechende gestalterische Wirkung entfalten. Um den Bauabschnitt städtebaulich „abzuschließen“ und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft zu schaffen, wird der Grünstreifen im Süden und Osten des Gebiets fortgesetzt. Die Freiflächen fungieren zusätzlich auch als Sport- und Spielfläche sowie als eventuelle Ausgleichsfläche und begleitendes Weggrün.

6 Artenschutz / Umweltbericht

Aufbauend auf eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung aus dem Jahr 2015 wurde das Entwicklungsgebiet detaillierter untersucht. Derzeit liegt eine faunistische Bestandserfassung vor, welche zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Transektbegehungen, die automatischen Lautaufzeichnungen und die Quartiersuche erbrachten Nachweise von sieben Fledermausarten. Denkbar wären Einzelnachweise weiterer Arten wie der Mücken- oder Rauhhautfledermaus. Durch die Begehungen und die automatische Lautaufzeichnung wurde gezeigt, dass das Gebiet von Fledermäusen als Jagdgebiet und Transfergebiet genutzt wurde, die Hauptaktivität konzentrierte sich auf die Streuobstbereiche und deren Randbereiche. Das vorhandene Quartierpotenzial ist sehr hoch.

Belege einer Quartiernutzung konnten nur für eine Baumhöhle erbracht werden, eine weitergehende Nutzung ist jedoch wahrscheinlich.

Die Streuobstgebiete sind essentielle Jagdhabitats für die Bart- und Breitflügelfledermaus, sowie das Graue Langohr. Für alle Arten sind die siedlungsnahen und damit quartiernahen Jagdgebiete sehr hochwertig. Weiterhin wurden zwei sehr individuenreich beflogene Transferstrecken festgestellt, die von mindestens drei Arten (Zwerg- und Breitflügel- sowie Bartfledermaus) beflogen wurden.

Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 31 Vogelarten nachgewiesen, von denen 29 Arten als Brutvögel eingestuft werden (BV). 2 Arten (Mäusebussard sowie Wacholderdrossel) werden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste (NG) angesehen.

Von den nachgewiesenen Vogelarten werden in der Roten Liste für Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016) 5 Arten in der Vorwarnliste geführt (Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Klappergrasmücke). Weiterhin wurde der Feldschwirl (stark gefährdet) nachgewiesen.

In der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) finden sich zwei Arten in der Kategorie „gefährdet“ – der Star und der Feldschwirl. Des Weiteren sind Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer und Haussperling in der Kategorie V (Vorwarnliste) gelistet.

Im Untersuchungsgebiet konnten an drei Stellen Zauneidechsen mit insgesamt elf Exemplaren nachgewiesen werden. Aufgrund der vielen dicht bewachsenen nicht einsehbaren Brachen und aufgrund von Erfahrungen mit ähnlichen Projekten und vergleichbaren Gebieten in Ötigheim und Muggensturm wird als Gesamtbestand das vier- bis sechsfache der festgestellten Alttiere geschätzt.

Die ebenfalls im Gebiet vorkommende Mauereidechse ist in ihrem Vorkommen auf den Bahnkörper beschränkt. Hier wurden regelmäßig 3-6 Exemplare zwischen dem Schotterkörper und dem begleitenden Feldweg beobachtet.

Amphibienvorkommen wurden im Untersuchungszeitraum 2019 nicht festgestellt.

Der national geschützte Körnerbock kommt im Untersuchungsgebiet vor, wie mehrere Schlupflöcher an alten Obstbäumen belegen. Die gezielte Suche ergab über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt vier Brut- bzw. Brutverdachtbäume. Es handelt sich um ältere Apfel- und Kirschbäume.

Alle Wildbienenarten sind besonders geschützt. Es wurden insgesamt 61 Arten festgestellt, von denen acht in der Roten und neun in der Vorwarnliste für Baden-Württemberg geführt werden. Damit ist das Gebiet als sehr hochwertig aus Sicht des Wildbienenschutzes einzustufen.“

Der Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird derzeit erstellt. Die darin enthaltenen Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge werden im weiteren Verfahren in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen und die Begründung wird an dieser Stelle entsprechend der dann feststehenden Ergebnisse ergänzt.

7 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

8 Kampfmittelabfrage

Eine bereits durchgeführte Kampfmittelabfrage ergab auf der Basis einer Luftbildauswertung im Norden des Gebietes einen bombardierten Bereich mit der Gefahr eventueller Blindgänger

sowie ebenfalls im Norden des Gebietes verlaufende Grabensysteme. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, die bei der Bauausführung zu beachten sind.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

MI, Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

Allgemein zulässig sind im Mischgebiet somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden in zwei Bereiche eingeteilt: Der Teilbereich 2, der sich im Übergangsbereich zwischen geplanter Wohnbebauung und der geplanten gemischten Bebauung befindet, soll im Unterschied zu den Teilbereichen 3 und 4 Nutzungen zulassen, die den Platzbereich (Verkehrsfläche) bespielen. Im Teilbereich 2 sind demnach Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, welche in den Teilbereichen 3 und 4 ausgeschlossen werden. Ansonsten gilt: Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Ziel der gesamten Gebietsentwicklung ist es eine gewisse Zonierung herzustellen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausschließlich im nördlich gelegenen Mischgebiet und in der Übergangzone Teilbereich 2 realisiert werden können, sodass sie in den Teilbereichen 3 und 4 ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen

und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen (WH / GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die GRZ maximal 0,65 betragen darf.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene** bzw. **abweichende** Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der **offenen Bauweise** gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil in den entsprechenden Teilbereichen so lange Gebäude nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil für die innerhalb des Gebietes liegenden Teilbereiche die **abweichende Bauweise a2** festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Doppelhäuser bis 20 m und Reihenhäuser bis 30 m Länge zulässig sind. Die **abweichende Bauweise a1** wird zusätzlich für das Mischgebiet festgesetzt, wodurch ein Gebäude auch länger als 50 m werden kann.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzsanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird.

9.4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

9.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

9.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Die festgesetzten Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

Wird ggfls. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

9.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Wird ggfls. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

9.8 Immissionsschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, weshalb sie beispielsweise in ihrer Länge und Höhe reguliert werden. Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

Dachmaterialien

Um den Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf zu verhindern, sind unbeschichtete Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Zugunsten des Siedlungsbildes und des Mikroklimas sind unterirdische Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. mit notwendigen Privatwegen oder Aufenthaltsbereichen (Terrassen) befestigt werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

10.2 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. Einzig im Quartier an der Wilhelmstraße mit ihren extrem schmalen Grundstücken wird es schwierig, die privaten Stellplätze vollständig auf dem Grundstück unterzubringen. Ergeben sich in der Summe der nachzuweisenden Stellplätze Bruchzahlen, sind diese aufzurunden. 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.

10.3 Oberflächen von Stellplätzen, Privatwegen und Freiflächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung 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.

10.4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Größe und Anordnung am Gebäude beschränkt. Unzulässig sind 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 Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

10.5 Fassaden

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

10.6 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. Aus baugestalterischen Absichten werden Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen auf 0,80 m beschränkt, was zusätzlich der Verkehrssicherheit zugutekommt.

10.7 Anlagen für die Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Es erfolgt eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen über Kanäle. Im Nordosten des Gebietes entlang der Malscher Straße wird eine Fläche für die zentrale Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die genaue Größe der Reinigungs- und Versickerungsanlage wird entsprechend dem gewünschten Städtebaulichen Konzept noch ausgelegt. Die Gebietsausbildung ist in der Höhenabwicklung so vorgesehen, dass oberflächlich eine Ableitung bei seltenen Starkregenereignissen in die umgebenden öffentlichen Freiflächen möglich ist. In diesen kann dann bei extremen Ereignissen Regenwasser zwischengespeichert werden. Zusätzlich fungieren die Freiflächen als Sport- und Spielfläche sowie als eventuelle Ausgleichsfläche und begleitendes Weggrün.