

GEMEINDE BIETIGHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rheinstraße 18" mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 04.03.2015

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss		am
Unterrichtung der Behörden und sonstigen TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung im Rathaus	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	gem. § 10 (1) BauGB	am
Beschluss des Gemeinderates über den Durchführungsvertrag		am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rheinstraße 18" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rheinstraße 18" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 02.12.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 02.12.2014
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 04.03.2015
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 04.03.2015

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 04.03.2015
E	Begründung	in der Fassung vom 04.03.2015

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung		in der Fassung vom
--	--	--------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rheinstraße 18" mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Bietigheim, den

.....
Bürgermeister Ernst Kopp

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

Bietigheim, den

.....
Bürgermeister Ernst Kopp

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden – Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 12(3) BauGB i.V.m § 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12(3) i.V.m. § 9(2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

Zulässig sind nur die folgende Nutzungen:

- Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Medizinische Praxen im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen
- Läden, Restaurants, Cafés im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen

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

- Die Bezugshöhe BZH ist im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen BZH und Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe darf mit Aufzugsüberfahrten und Erschließungskernen, Lichtkuppeln, technisch notwendigen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

- In der abweichenden Bauweise entfällt entlang der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Baugrenze die Abstandsfläche vor der Außenwand.
- Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

4 Stellplätze /Tiefgaragen / Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze im Freien sind nur auf den im zeichnerischen Teil mit „Stpl“ festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Grünplanung

Die unbebauten und unbefestigten privaten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Auf dem Grundstück sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt 13 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Für Bäume und Sträucher sind die Gehölzarten der Artenliste zu verwenden. Ausgeschlossen werden Nadelgehölze. Alle

Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen durch gleichwertige zu ersetzen.

5.1 Mindestqualitäten der Gehölzpflanzung:

Hochstämme	4 x v, StU 18-20
Hecken	3 x v, 175-200 cm
Sträucher	2 x v, 60-100 cm

5.2 Artenliste:

Obstbäume (4-12m):

Holzapfel (*Malus domestica*), Hauszwetschge (*Prunus domestica*), Holzbirne (*Pyrus communis*)

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Als Dächer von Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Anlage von Dachterrassen und von Erschließungswegen sowie der Aufbau von Lichtkuppeln ist erlaubt. Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung nur im Fassadenbereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses bis zu einer maximalen Größe von 4 qm zulässig. Die Werbung muss inhaltlich im Zusammenhang mit der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes stehen.

3 Gebäudefassaden

Für Gebäudefassaden sind grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben unzulässig.

4 Nachzuweisende Stellplätze

Es sind nachzuweisen:

Für die 22 geplanten Wohneinheiten:

1 Stellplatz / WE = 22 Stellplätze

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 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 **Artenschutz**

Bei den Vogelarten sind Vorkommen des Hausrotschwanzes denkbar. Diese Art könnte im Gebiet brüten bzw. könnte im Verlauf des Jahres Nester an Gebäuden anlegen.

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird empfohlen, den notwendigen Abriss der Gebäude zwischen September und März durchzuführen.

Rodungen dürfen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

3 **Begrünung**

Auf den Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg wird für die Auswahl von Gehölzen hingewiesen.

4 **Grundwasserschutz**

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone III A des Wasserwerks Rheinwald. Die Bestimmungen der „Verordnung des Landratsamtes Rastatt zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Rheinwald“ der Stadtwerke Karlsruhe GmbH“ sind zu beachten.

Bei der dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999" geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- ATV-DVWK – Merkblatt 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

Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Befreiung von § 6 Ziffer 10 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 erforderlich.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist hierfür rechtzeitig vor Durchführung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt im Wasserschutzgebiet Rheinwald, Zone III A. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind hier nicht zulässig. Für Grundwasserwärmepumpen gibt es u. U. die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung unter erweiterten technischen Auflagen. Informationen hierzu können bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) eingeholt werden.

6 Brandschutz

Der notwendige Löschwasserbedarf in diesem Baugebiet richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung". Für das Objekt "Rheinstraße 18" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die Bemessung folgende Kriterien festgesetzt:

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Geschossflächenzahl aus Grundflächenzahl ermittelt:

Anzahl Vollgeschosse x Grundflächenzahl $3 \times 0,45 = 1,35$

Brandausbreitungsrisiko: klein

Mit diesen Kriterien ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Die Löschwassermenge muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Ein Teil des Löschwassers kann auch aus anderen Quellen als dem Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung gestellt werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Wohnbau - Krug GmbH, Rastatt-Wintersdorf, beabsichtigt die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen in der Gemeinde Bietigheim, Rheinstr. 18 (ehem. Gasthof Rebstock). Das Vorhaben ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Es entspricht aber den Planungszielen der Gemeinde, durch Nachverdichtung Wohnraum, besonders für betreutes Wohnen in integrierter Ortslage zu schaffen. Planungsrecht soll deshalb über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hergestellt werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Vorhabenträger kann über die erforderlichen Grundstücksflächen verfügen und ist bereit und in der Lage, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.740 qm. Das Plangebiet ist derzeit noch von den Gebäuden des ehemaligen Gasthof „Rebstock“ bebaut. Die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden.

In der Nachbarschaft befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Vorhabensgrundstück an die Nachbargärten an.

Das Gelände steigt von der Straßenkante zur hinteren Grundstücksgrenze nach Südwesten um ca. 5,00 m an. Auch die Rheinstraße fällt in nördlicher Richtung leicht ab.

3 Vorhaben

Die künftige Bebauung besteht aus zwei dreigeschossigen Baukörpern (3. Geschoss zurückversetzt), die im Erdgeschoss über einen einstöckigen Baukörper miteinander verbunden sind. Über dem eingeschossigen Baukörper soll ein Treppenturm mit Lift errichtet werden, der die mehrgeschossigen Bauteile miteinander verbindet. Die Wohnanlage umfasst 22 Wohneinheiten mit durchschnittlich 60 qm. In einer übergrünerten Tiefgarage (bodeneben) werden 22 Stellplätze nachgewiesen; dazu sind 6 weitere Stellplätze im Vorgartenbereich an der Rheinstraße geplant.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt die betreffenden Flächen an der Rheinstraße als Mischfläche dar. Die geplante Nutzung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (siehe auch nächstes Kapitel Artenschutz)
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

6 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine naturschutzfachliche Übersichtsbegehung erfolgt (Büro Wald + Corbe, Hügelsheim / ILN, Bühl). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Eine Begehung am 05. November 2014 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten im Bereich des Plangebiets. Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abrisszeiten für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

7 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Vorhabens erfolgt über die Rheinstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

In Anwendung von § 12(3) i.V.m. § 9(2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und so Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die möglichen Nutzungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals bauplanungsrechtlichen festgesetzt. Die Festlegung eines Gebietstyps nach BauNVO ist bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich und wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet. Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

- Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Medizinische Praxen im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen
- Läden, Restaurants, Cafés im Zusammenhang mit der Nutzung betreutes Wohnen

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl von Vollgeschossen, die Bezugshöhe BZH und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ beträgt 0,45. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche festgesetzt. Somit wäre eine GRZ bis 0,6 angemessen, was gem. BauNVO einem Mischgebiet entspricht. Die GRZ ist ein Maximalwert und kann durch die überbaubaren Flächen eingeschränkt

werden. Die Bezugshöhe BZH ist im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen BZH und Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe darf mit Aufzugsüberfahrten und Erschließungskernen, Lichtkuppeln, technisch notwendigen Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung bis 1,00 m überschritten werden, um die Erschließung und angemessene Belichtung des obersten Geschosses zu ermöglichen und um die erforderlichen technischen Anlagen zuzulassen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise entfällt entlang der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Baugrenze die Abstandsfläche vor der Außenwand. Dies wird durch die besondere Lage im Bestand erforderlich. Das südliche Nachbarhaus steht fast direkt auf der gemeinsamen Grenze. Die bisherige Bebauung des „Rebstocks“ auf dem Vorhabengrundstück ist ebenfalls an diese Grenze mit einem sehr geringen Abstand angebaut. Die geplante Neubebauung, die den „Rebstock“ ersetzen soll, kann zwar alle eigenen Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück nachweisen, jedoch würden sich die Abstandsflächen der südlichen Außenwand mit den Abstandsflächen der bestehenden Nachbarbebauung überlagern. Da eine Überlagerung von Abstandsflächen unzulässig ist, wird im zeichnerischen Teil festgesetzt, dass an der südlichen Außenwand des geplanten Neubaus keine neuen Abstandsflächen entstehen. Somit wird verhindert, dass der Vorhabenträger trotz möglichem Nachweis der eigenen Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück durch die Gegebenheiten der Bestandsbebauung benachteiligt wird, zumal gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um die Ausnutzung des Grundstückes zu verbessern und gleichzeitig die oberirdisch in Erscheinung tretenden Gebäudeteile zugunsten eines angemessenen Freiflächenanteils einzugrenzen. Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

8.4 Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze im Freien sind nur auf den im zeichnerischen Teil mit „Stpl“ festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz von Grundstücksflächen, die von Stellplätzen und Nebenanlagen frei gehalten werden sollen.

8.5 Grünplanung

Über die minimalen Grünfestsetzungen wird die gärtnerische Gestaltung unbefestigter Flächen gesichert, jedoch auch Spielraum gewährt für z.B. die Umsetzung seniorengerechter Grünplanungskonzepte.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sichern den erwünschten gestalterischen Maßstab im Plangebiet.

9.1 Dächer

Um das Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes zu sichern und um dessen Höhenwirkung zu reduzieren, sind Dächer von Hauptgebäuden nur als Flachdächer (FD) zulässig. Die Anlage von Dachterrassen und von Erschließungswegen sowie der Aufbau von Lichtkuppeln ist erlaubt. Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

9.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Im vorliegenden Fall wird es für ausreichend erachtet, dass Werbeanlagen nur im Fassadenbereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer maximalen Größe von 4 qm zulässig sind. Die Werbung muss inhaltlich im Zusammenhang mit der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes stehen.

9.3 Gebäudefassaden

Für Gebäudefassaden werden grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben im Hinblick auf das Ortsbild als städtebaulich unpassend erachtet und daher für unzulässig erklärt.

9.4 Nachzuweisende Stellplätze

Gemäß der LBO sind nachzuweisen:

Für die 22 geplanten Wohneinheiten:

1 Stellplatz / WE = 22 Stellplätze