



**STADT NEUENBÜRG**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Lärchenweg“**

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lärchenweg“

## Projekt-Nr.

1780-6

## Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

M. Eng. M. Demirtas

## Datum

14.09.2021



## Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzung
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, örtlichen Bauvorschriften
- 04 Begründung

## Anlagen

- 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 06 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 ((BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 ((BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** m 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 69)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GBl. S. 1039, 1042)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**STADT NEUENBÜRG**

**01**

# **Satzungen**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Lärchenweg“**

# SATZUNGEN

## Stadt Neuenbürg



### Bebauungsplan

### Örtliche Bauvorschriften

### „Lärchenweg“

### Satzungen

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 14.09.2021

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- den Bebauungsplan „Lärchenweg“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lärchenweg“

als Satzungen beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 03.09.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 14.09.2021,
2. den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-4) in der Fassung vom 14.09.2021,
3. den textlichen örtlichen Bauvorschriften (S. 9-10) in der Fassung vom 14.09.2021

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom 14.09.2021 und Anlagen (artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 04.03.2019 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 22.10.2020).

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **§ 4 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Neuenbürg, den .....

SIEGEL

.....  
Gerhard Brunner  
1. Stellvertreter des Bürgermeisters



**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuenbürg, den .....

SIEGEL

.....  
Gerhard Brunner  
1. Stellvertreter des Bürgermeisters



**STADT NEUENBÜRG**

**02**

# **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Lärchenweg“**



**STADT NEUBURG**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Lärchenweg“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>7. Anzahl der Wohneinheiten .....</b>	<b>3</b>
<b>8. Verkehrsflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>9. Öffentliche Flächen zur Fassung von Oberflächenwasser in Muldenform .....</b>	<b>4</b>
<b>10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Gerichtete nächtliche Beleuchtung / insektenfreundliche Beleuchtung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Rodungsverbot.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundwasserschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Bodenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>8. Stromversorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Geotechnik.....</b>	<b>7</b>

<b>10. Telekommunikationsleitungen .....</b>	<b>7</b>
<b>11. Niederschlagswasserbeseitigung.....</b>	<b>8</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Bauen in Waldnähe .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>9</b>
2.1. Dachgestaltung.....	9
<b>3. Fassadengestaltung.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Werbeanlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>10</b>
5.1. Einfriedungen.....	10
<b>6. Versorgungsleitungen .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>10</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschößflächenzahl (GFZ),
- der Anzahl zulässiger Vollgeschosse,
- der maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) für Hauptgebäude sowie
- der maximalen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) für Hauptgebäude

in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- (4) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (5) Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen ist die Fahrbahnmitte auf Zufahrtsseite. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.
- (6) Gemessen wird der untere Bezugspunkt
  - in WA 1 und WA 2 jeweils von der Fahrbahnmitte senkrecht zur Gebäudemitte sowie
  - in WA 3 von der Fahrbahnmitte senkrecht zur bergseitigen Gebäudeaußenkante.
- (7) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des Dach- bzw. Staffelgeschosses. Ein Staffelgeschoss ist das oberste Geschoss, das gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und eine maximale Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses aufweist.
- (8) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des letzten möglichen Vollgeschosses. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des letzten möglichen Vollgeschosses.
- (9) Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die zulässigen Hauptfirstrichtungen von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.

## **5. Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig.
- (2) An der Einfahrtseite von Garagen und Carports ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.
- (3) Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen zu dieser mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten, wobei der Dachüberstand (einschl. Dachrinne) einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 0,5 m betragen muss. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze, die in das Hauptgebäude integriert sind.

## **6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20,0 qm auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

## **7. Anzahl der Wohneinheiten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.



## **8. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Es wird unterschieden in:
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“.

## **9. Öffentliche Flächen zur Fassung von Oberflächenwasser in Muldenform**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Auf den öffentlichen Flächen zur Fassung von Oberflächenwasser sind Entwässerungsanlagen in Muldenform einschließlich Ableitungen an öffentliche Regenwasserkanäle herzustellen.
- (2) Die Entwässerungseinrichtungen sind in ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
- (3) Umbau und Veränderung der Entwässerungseinrichtungen sind zulässig, sofern deren Wirkungsweise nachweislich nicht verschlechtert wird.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

## **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## HINWEISE

### 1. **Gerichtete nächtliche Beleuchtung / insektenfreundliche Beleuchtung**

Außenbeleuchtung auf Baugrundstücken sollte in gerichteter Form ausgeführt werden.

Die Empfehlung resultiert aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dient der Sicherung und Förderung des Habitatpotenzials für Fledermäuse und Vögel. Gerichtetes Licht beschreibt eine Art der direkten Beleuchtung, bei der das Licht auf einen engen Bereich ausgerichtet wird. Durch gerichtetes Licht entstehen starke Kontraste, bei denen der beleuchtete Bereich hervorgehoben wird und die Umgebung eher dunkel wirkt. Die gerichtete Beleuchtung dient dazu, die Streuobstwiese südlich des Geltungsbereiches, welche ein Nahrungshabitat darstellt, das bisher noch nicht beleuchtet ist, vor Beleuchtung zu schützen.

Gleichzeitig sollte die Außenbeleuchtung im Sinne des Insektenschutzes in insektenfreundlicher Form (z.B. warmweiße LED-Beleuchtung / Natriumdampflampen) ausgeführt werden.

### 2. **Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter**

Neubauten sind für die meisten Gebäudebrüter aufgrund fehlender Nischen nicht als Brutort nutzbar. Um dem entgegenzuwirken, wird die Integration von Nisthilfen in die neu entstehende Bebauung und deren Gärten empfohlen. Zur Unterstützung der lokalen Population ubiquitärer Vogelarten und dem Haussperling sollten Koloniekästen für Haussperlinge an den fertigen Gebäuden angebracht werden. Hierfür empfiehlt sich jeweils ein 3-Kammern-Koloniekasten für den Haussperling (Einbau in die Fassade möglich). Darüber hinaus sollten in den Gärten zwei oder mehr Halbhöhlen oder Höhlenkästen vorgesehen werden. Aufgrund der besseren Haltbarkeit wird empfohlen ausschließlich Nistkästen aus Holzbeton zu nutzen.

### 3. **Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschreiten den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30,00 m. Im Geltungsbereich besteht daher ein Gefahrenpotenzial im Hinblick auf umstürzende Bäume oder herabfallende Äste.

Hohe Bäume im Gefährdungsbereich sind zu entnehmen und der Waldbestand innerhalb des Abstandsbereiches dauerhaft niedrig zu halten, um das Gefährdungspo-

tenzial zu minimieren. Die Stadt Neuenbürg als Eigentümerin der betroffenen Waldfläche verpflichtet sich zum dauerhaften Niedrighalten des betroffenen Waldsaumes.

#### **4. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr**

Die Satzungen der Stadt Neuenbürg und des Enzkreises über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

#### **5. Rodungsverbot**

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

#### **6. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Pfinztal. Nach der dazugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Im Plangebiet ist aufgrund der Hangneigung mit Schichtwässern zu rechnen. Dies bedeutet, dass bei der Herstellung von Kellergeschossen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen ist. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet nicht erlaubt, da die Sonde direkt in den zur Trinkwassernutzung genutzten Grundwasserleiter (Buntsandsteinaquifer) einbinden würde.

#### **7. Bodenschutz**

Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.

Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß, bis zur Wiederverwendung zu lagern. Bei Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.

Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.

## 8. Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Erschließungs-/ Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wäre der Versorgungsträger Netze BW GmbH dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.

Der Netzbetreiber ist in die weiteren Planungen rechtzeitig mit einzubeziehen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen werden die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

## 9. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10. Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Anlagen müssen stets gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bauausführende Firma vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe, E-Mail-Adresse: [Koordination-PTI31KA@telekom.de](mailto:Koordination-PTI31KA@telekom.de) (Planauskünfte: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de))

## 11. Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 WHG gilt für die Beseitigung von Niederschlagswasser, dass dieses ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wurde durch ein Bodengutachten festgestellt, dass eine reine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Ein Gewässer befindet sich nicht in räumlicher Nähe. Aus diesem Grund wird – unter Vorbehalt der entsprechenden Genehmigung durch das Landratsamt – im Zuge der Entwässerungsplanung eine Entwässerung über die Kanalisation vorgesehen.

Durch die Erschließung werden unbefestigte Flächen überbaut und versiegelt, was bei einem Regenereignis zu einem Mehrabfluss gegenüber der bisher unversiegelten Fläche führt. Um diese Erhöhung des Abflusses zu verhindern, sollte gemäß Entwässerungsplanung pro Grundstück eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> der gesamten an den Regenwasserkanal angeschlossenen Fläche vorgesehen werden.

Dieses Regenwasser sollte in einem Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen (Zwischenspeicherung zur Entlastung der weiterführenden Kanableitungen) und einem Speichervolumen (zur Brauchwassernutzung wie z.B. Bewässerung) gesammelt werden.

Für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist das 10-jährige, örtlich gültige Starkregenereignis der maßgeblichen Dauerstufe (Länge des Regenereignisses) gemäß dem KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes maßgeblich.

Für die Entwässerung öffentlicher Flächen ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuche beim Landratsamt Enzkreis einzureichen.

Die privaten Entwässerungsgesuche sind Bestandteil des einzureichenden Baugesuchs im Rahmen der Baugenehmigung bei der Baurechtsbehörde (Stadt Neuenbürg).

Die Auslegung der Zisterne nach den oben genannten Kriterien inkl. des Nachweises der angeschlossenen Fläche ist dabei darzulegen.

Weiterhin ist durch den Architekten / Bauherren zu bestätigen oder zu benennen

- dass die Zisterne den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht,
- die Größe der daran angeschlossenen Gesamtfläche,
- die Höhe des tatsächlichen Drosselablaufs in Liter/Sekunde,
- die Größe des Rückhaltevolumens in Kubikmeter,
- die Größe des Speichervolumens in Kubikmeter,
- Beilage des tatsächlich eingebauten Typenblattes des gewählten Herstellers.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Bauen in Waldnähe

Kamine von Gebäuden sind nachweislich gegen Funkenflug zu sichern.

## 2. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 2.1. Dachgestaltung

- (1) Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig.
- (2) Pultdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 17 Grad nicht überschreiten. Walm- und Zeltdächer dürfen eine Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.
- (3) Bei Satteldächern sind die Dachneigungen beider Dachhälften des Hauptdaches im selben Winkel auszuführen.
- (4) Staffelgeschosse gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 2 (7) müssen in Bezug auf das darunterliegende Geschoss allseitig um mindestens 0,5 m einrücken.
- (5) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und extensiv, mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm, zu begrünen.
- (6) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

## 3. Fassadengestaltung

- (1) Bei allen baulichen Anlagen ist die Verwendung von Leucht- und Signalfarben nicht zulässig.
- (2) Außenwände sind spiegel- und blendfrei zu gestalten.

## 4. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 qm und in Summe eine Größe von max. 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (4) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## 5. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 5.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf zur Straßenseite 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,80 m sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

## 6. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 7. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.