

# STADT NEUENBÜRG

## **Bebauungsplan**

**„Zwerchweg – 5. Änderung Im Kirschengäu“ mit örtlichen Bauvorschriften**

**- Deckblatt -**

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 14.02.2022

## Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	06.05.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	19.05.2021 20.06.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	19.05.2021 20.06.2021
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	am	23.12.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	05.01.2022 10.02.2022
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis	05.01.2022 10.02.2022
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	22.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am	31.03.2022

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Zwerchweg – 5. Änderung Im Kirschengäu“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 22.03.2022 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 Abs.1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Zwerchweg – 5. Änderung Im Kirschengäu“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 14.02.2022 maßgebend.

#### § 2

##### Änderungsinhalte

Die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ sind der separaten Planzeichnung Teil A, dem nachfolgenden Teil B (Planungsrechtliche Festsetzungen) sowie dem nachfolgenden Teil C (örtliche Bauvorschriften) im nachfolgend dargestellten Umfang zu entnehmen.

#### § 3

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 14.02.2022
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 14.02.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 14.02.2022

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 14.02.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 14.02.2022

##### Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom 26.05.2021
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 05.11.2021

#### § 4

##### Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 5

##### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

##### Ausfertigungsvermerk

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

Neuenbürg, den.....

.....

Bürgermeister Horst Martin

## **Teil A – Zeichnerischer Teil** (siehe separate Planzeichnung)

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ ersetzt.

## **Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

Im Geltungsbereich gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ vom 15.06.2004 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 5. Änderung.

### **Änderungen:**

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

##### ***Bisherige Fassung:***

##### **2.1 Teilbereich A**

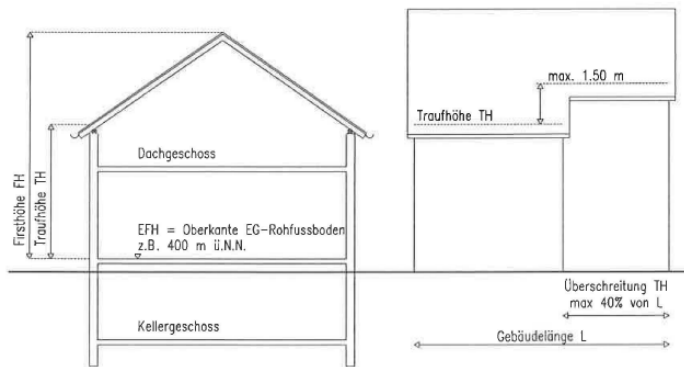
*Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die EFH-Höhen, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.*

*Die bei den einzelnen Gebäuden mit einer Toleranz von ~ 0.60 m einzuhaltenden Höhen der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (EFH) sind im zeichnerischen Teil als absolute Werte in Meter über N.N. festgesetzt.*

*Die Traufhöhe "TH" ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (EFH + Meterangabe im zeichnerischen Teil als Maximum).*

*Die Firsthöhe "FH" ist das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (EFH + Meterangabe im zeichnerischen Teil als Maximum).*

*Die festgesetzten Traufhöhen dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudelänge um maximal 1.50 m überschritten werden (siehe nachfolgende Skizze).*



## Geänderte Fassung:

### 2.1 Teilbereich A

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

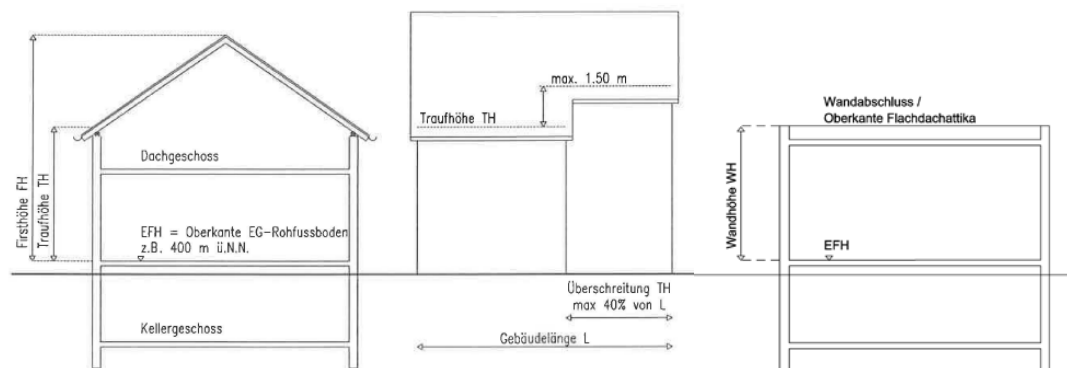
Die innerhalb des Baufensters mit einer Toleranz von ~ 0.60 m einzuhaltenden Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (EFH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Werte in Meter über N.N. festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe „TH“ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Firsthöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe „FH“ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Wandhöhe gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen der EFH und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe „WH“ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäuelänge um maximal 1.50 m überschritten werden (siehe nachfolgende Skizze).



#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

##### **Bisherige Fassung:**

##### **4.1 Teilbereich A**

*Im Teilbereich A haben Carports und Garagen zu vorderen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere“ Grundstücksgrenzen haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrtsseite. Zu der zweiten, vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.*

*Im Teilbereich A ist mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.*

*Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO sind - sofern es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum zulässig. Je Grundstück ist nur eine entsprechende Anlage zulässig.*

##### **Geänderte Fassung:**

##### **4.1 Teilbereich A**

Im Teilbereich A haben Carports und Garagen zu vorderen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken (welche zwei „vordere“ Grundstücksgrenzen haben), gilt dieser Mindestabstand nur für die Zufahrtsseite. Zu der zweiten, vorderen Grundstücksgrenze, von der aus keine Zufahrt erfolgt, ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Im Teilbereich A ist mit Nebenanlagen i. S .d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

#### Ergänzungen:

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

##### **7.1 Teilbereich A**

##### **7.1.1 Maßnahmen für Fledermäuse**

###### Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund potentiell möglicher Sommerquartiere ist der Abriss der Gebäude ausschließlich während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchzuführen.

###### Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude ist durch das Aufhängen von zwei Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

##### **7.1.2 Maßnahmen für Avifauna (Vögel)**

###### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Verbot der Tötung, Verletzung und Störung während bestimmter Zeiten) darf der Abriss der Gebäude

nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen (siehe Abschnitt 8.0).

#### Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an Gebäuden oder baulichen Strukturen der direkten Umgebung mindestens zwei Nistkästen für Nischenbrüter wie den Hausrotschwanz anzubringen. Diese sind nach Fertigstellung des Neubaus an diesen umzuhängen.

#### Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Im Geltungsbereich gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ vom 15.06.2004 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Inhalte der 5. Änderung.

### Änderungen:

#### 1. Dächer im Teilbereich A

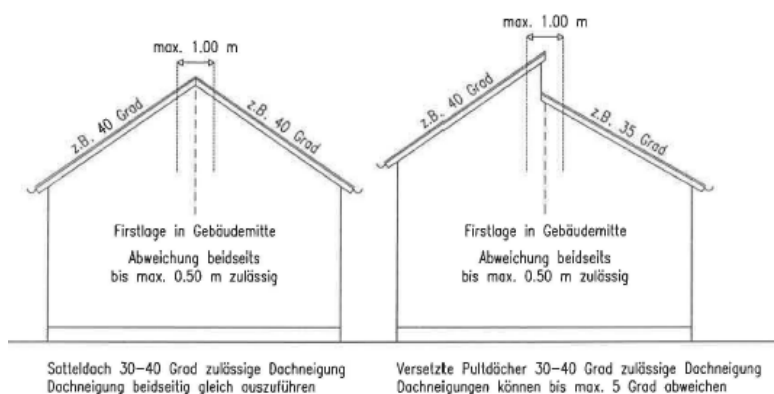
##### **Bisherige Fassung:**

Bei Einzelhäusern sind nur Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen. Pultdächer dürfen auf beiden Dachseiten unterschiedliche Dachneigungen aufweisen, sofern die Abweichung maximal 5° beträgt und im Bereich zwischen 30 - 40° liegt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig.

Die Firstlage ist in der Gebäudemitte anzuordnen, wobei zu beiden Dachseiten Abweichungen von der Mittenlage bis maximal 0.50 m zulässig sind (Toleranz insgesamt demnach 1.00 m entsprechend nachfolgender Skizze).

Bei Garagen und Carports sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° oder begrünte Flachdächer zulässig.



##### **Geänderte Fassung:**

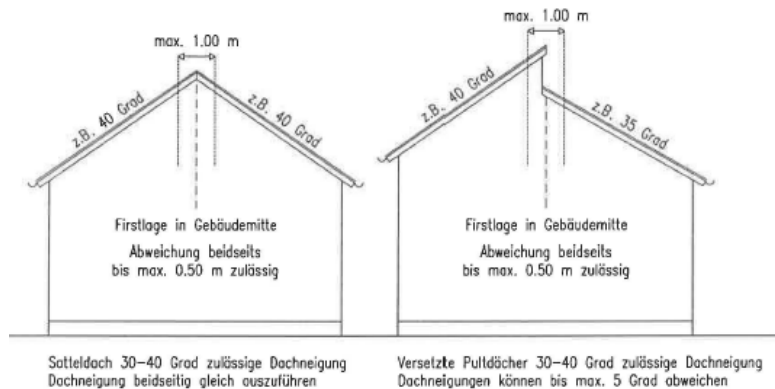
Bei Einzelhäusern sind Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Satteldächer sind auf beiden Dachseiten in derselben Dachneigung auszuführen. Pultdächer dürfen auf beiden Dachseiten unterschiedliche Dachneigungen aufweisen, sofern die Abweichung maximal 5° beträgt und im Bereich zwischen 30 - 40° liegt.



Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pulldächer mit einer Dachneigung von 40° und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig.

Die Firstlage ist in der Gebäudemitte anzuordnen, wobei zu beiden Dachseiten Abweichungen von der Mittenlage bis maximal 0.50 m zulässig sind (Toleranz insgesamt demnach 1.00 m entsprechend nachfolgender Skizze).

Bei Garagen und Carports sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° oder begrünte Flachdächer zulässig.



## 5. Nicht überbaubare Grundstückflächen im Teilbereich A

### ***Bisherige Fassung:***

*Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden). Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.*

### **Geänderte Fassung:**

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Terrassen und ins Erdreich versenkter Schwimmbecken sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht. Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

## Teil D - Hinweise

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der 5. Änderung sind die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ vom 15.06.2004 zu beachten.

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt 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 dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

Ein Anschluss von Dränagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

### 3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### 4 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis (untere Bodenschutz- und Wasserbehörde) zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Für das Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Enzkreis die Flurstücke Nr.: 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 und 1744 geführt. Im Jahr 2019 wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt, welche die Einstufung der Flurstücke in „B entsorgungsrelevant“ bestätigt hat. Allerdings liegen der unteren Bodenschutzbehörde derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Umweltamt des Landratsamtes Enzkreis (untere Bodenschutz- und Wasserbehörde) schriftlich mitzuteilen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr

des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig. Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten. Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden. Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

## 5 Grundwasser

Da das Bebauungsplangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbrunn“ (LUBW-Nr. 236213; Datum der Rechtsverordnung: 17.04.2001; Landratsamt Enzkreis) liegt, gelten in diesem Bereich die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten. Des Weiteren ist die Ausweisung eines Baugebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes nur zulässig, wenn die Belange der Grundwasser (GW) - Neubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.

Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis - Untere Wasserbehörde gemäß § 43 Abs. 1 WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist nach der Rechtsverordnung nicht erlaubt, da durch diese das für die Trinkwasseraufbereitung genutzte Grundwasser erschlossen würde.

## 6 Mineralische Rohstoffe und geotechnischer/geologischer Hinweis

### Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite wird darauf hingewiesen, dass sich laut vorliegender Daten der Südteil des Plangebiets in einem ehemaligen Rohstoffabbaugebiet auf Naturwerksteine bzw. in einem Bereich eines ehemaligen Steinbruchs auf Naturwerksteine (Sandsteine der Platensandstein-Formation) mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7117-105 befindet bzw. direkt an diesen angrenzt. Dieser Sachverhalt einschließlich möglicher Abraumhalden, Verfüllungen u. ä. sollte bei Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.

Die Themen „Rohstoffabbau“ und die dazugehörige Kurzbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, <https://maps.lgrb-bw.de/>) visualisiert werden [Thema: „Rohstoffgewinnung im Tagebau“; Visualisierung der Kurzbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „ROH: Rohstoffgewinnung im Tagebau (Flächen)“ und beim Thema „ROH: Rohstoffgewinnung im Tagebau (Punkte)“]. Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden ([https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm\\_group\\_id=20000](https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000)).

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/> neuigkeiten und auf die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 ([https://www.lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_0716.pdf](https://www.lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_0716.pdf)) und 04/2018 ([https://www.lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_2018-04.pdf](https://www.lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2018-04.pdf)) verwiesen.

#### Geotechnischer Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins. Darüber hinaus bilden verbreitet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

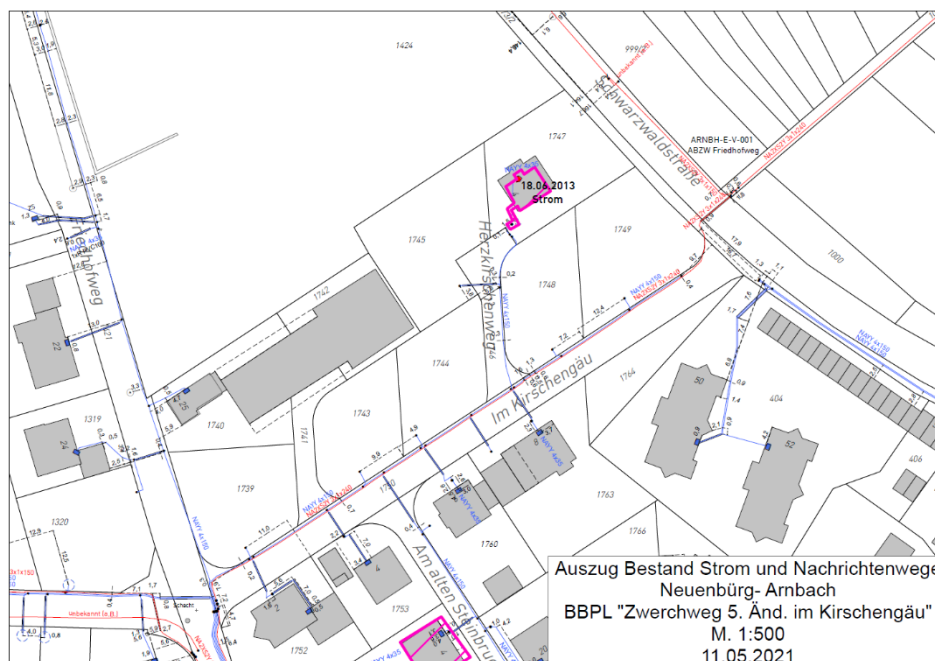
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw.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

#### Allgemeiner Hinweis

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

## 7 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit elektrischer Energie versorgt. Die elektrische Versorgung kann daher voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen. Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann jedoch erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist. Um die weiteren erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, ist es daher erforderlich, dass der Leistungsbedarf zeitnah der Netze BW GmbH mitgeteilt wird. Für die weitere Planung ist es erforderlich, dass die Netze BW GmbH rechtzeitig miteinbezogen und Notwendiges besprochen wird. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen ist es zudem wichtig, dass Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.



## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Im bestehenden Bebauungsplan „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ sind überwiegend Einzelhäuser mit kleineren Grundstücken festgesetzt. Im Bereich der Straße „Im Kirschengäu“ hat sich die Eigentumsstruktur geändert. Der jetzige Eigentümer plant mehrere kleinere Grundstücke zu einem Grundstück zusammenzufassen und mit einem größeren Gebäude zu bebauen.

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neuenbürg ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Damit das bisher gewerblich genutzte Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden kann und die Bebauung des Grundstücks flexibilisiert werden soll, ist die Teiländerung des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ erforderlich. Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 26.01.2021 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans „Zwerchweg – 5. Änderung Im Kirschengäu“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Im Rahmen der Änderung wird der zeichnerische Teil hinsichtlich der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche, die textliche Festsetzung hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung und die Örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Dachform und -neigung angepasst.

### 2 Lage im Raum und örtliche Begebenheiten



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 12.03.2021

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteils Arnbach der Stadt Neuenbürg, im Kreuzungsbereich der Straße Im Kirschengäu und Friedhofweg. Nördlich des Plangebiets liegt der Friedhof des Ortsteils Arnbach. Westlich und südlich des Gebiets grenzen überwiegend Wohnhäuser an.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.863 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr.: 1739, 1740, 1741, 1742, 1743 und 1744.

#### 4 Verfahrensart

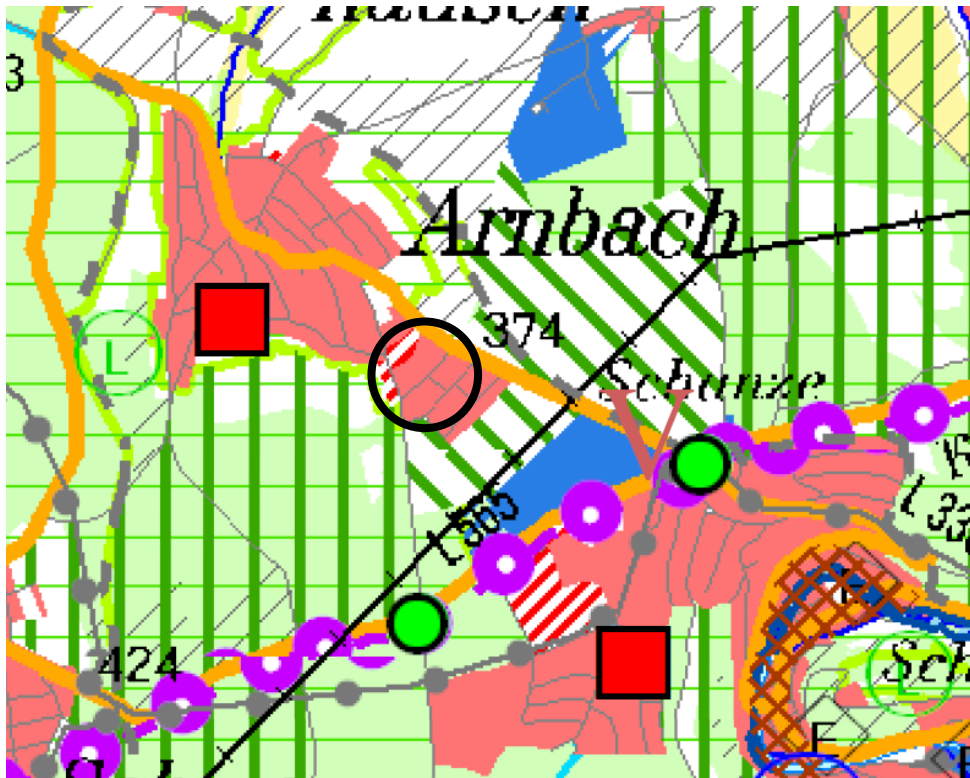
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,28 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 5 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

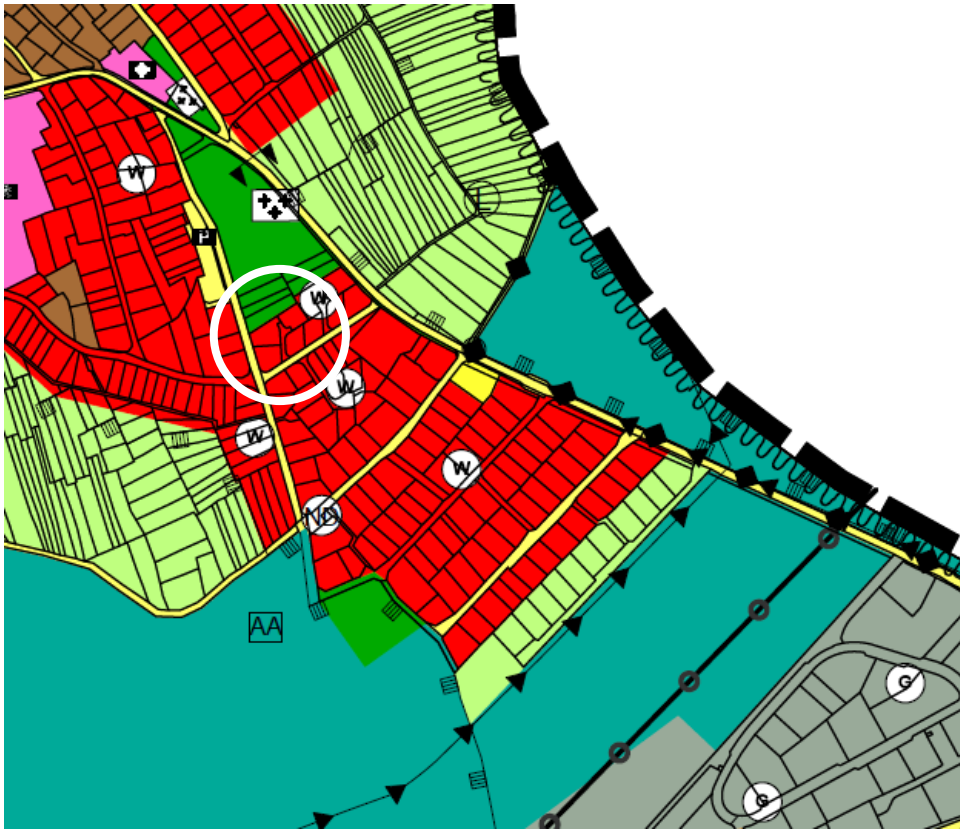
##### 5.1 Regionalplan



Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht insofern den Vorgaben der übergeordneten Planstufe.

## 5.3 Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“, rechtskräftig seit 28.07.2005. Abgesehen von dem im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Zwerchweg 5. Änderung Im Kirschengäu“ (Deckblatt) vorgenommenen Änderungen gelten die Festsetzungen und Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplan fort. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und die zulässigen Dachformen und -neigungen geändert.

## 6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straße (Friedhofweg) erschlossen und an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden.

## 7 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

## 8 Artenschutz

Zur Klärung des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Das Büro BIOPLAN aus Heidelberg wurde mit der Erstellung der Untersuchung beauftragt. Diese ist dem Bebauungsplan als separater Bestandteil beigelegt. Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird verwiesen. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendes Ergebnis:

*Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:*

### Reptilien

*Das Untersuchungsgebiet weist Strukturen auf, die als Lebensraum von Reptilien, darunter die streng geschützten Arten Zaun- und Mauereidechse, geeignet sind. Um der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzubeugen, wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien empfohlen.*

### Fledermäuse

*Die Gebäude weisen zahlreiche Spalten und Höhlungen auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Um der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzubeugen, wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen.*

### Brutvögel

*Die Gebäude bieten typischen Gebäudebrütern durchaus Nistplatzpotenzial. Da das zu erwartende Artenspektrum jedoch überschaubar ist, erscheint eine vertiefende Untersuchung nicht angezeigt. Stattdessen sollten vorsorglich Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen für Gebäudebrüter) definiert und getroffen werden.*

Da die vorhergegangene artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ergab, dass für die Artengruppe Reptilien und Fledermäuse vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden müssen, wurde im Anschluss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendes Ergebnis:

### Fledermäuse

*Es konnten keine bedeutenden Quartier- oder Jagdhabitatsstrukturen von Fledermäusen auf dem Gelände festgestellt werden. Einzelne Tagesquartiere in den Bestandsgebäuden sind jedoch nicht vollständig auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.*

### Brutvögel

*Die abzureißenden Gebäude weisen Potenzial für die Nutzung insbesondere durch Nischenbrüter auf. Daher werden entsprechende Maßnahmen zur Störungsvermeidung und zum Ersatz entfallender Strukturen festgesetzt.*

### Reptilien

*Es konnten keine Anzeichen für ein Vorkommen streng geschützter oder anderer Reptilienarten festgestellt werden. Daher sind keine Maßnahmen zum Schutz von Reptilien notwendig.*

### Ökologische Baubegleitung

*Zur Sicherstellung der fachgerechten Maßnahmenumsetzung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.*



### Artenschutzrechtliche Beurteilung

*Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen voraussichtlich nicht ausgelöst.*

## **9 Zeichnerischer Teil**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden im Zuge der Bebauungsplanänderung „Zwerchweg – 5. Änderung Im Kirschengäu“ geändert. Die überbaubaren Flächen ermöglicht nun die, den Planungsziel der Stadt Neuenbürg entsprechende, flexiblere Bebaubarkeit des Grundstücks und ermöglicht zudem auch das geplante Vorhaben.

Bei der Anordnung der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote entlang der Straßen „Friedhofweg“ und „Im Kirschengäu“ gesichert werden. Aus städtebaulichen Gründen war es zudem wichtig, einen Abstand zu den Nachbargrundstücken Flrstnrn. 1424 und 1745 zu sichern.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Änderungen:

### Maß der baulichen Nutzung

Um die Möglichkeiten zu Bebauung des Grundstücks zu Flexibilisieren und zudem das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, werden zusätzlich zu den bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, Wandhöhen für Flachdächer festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für die Wandhöhe wurde ein Maximalwert von 4 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bereits festgesetzten Traufhöhe und sichert somit ein einheitliches städtebauliches Bild.

### Flächen für Nebenanlagen, Carport und Garagen

Um den Bau von Nebenanlagen zu flexibilisieren, wurde die Festsetzung zur Begrenzung der Größe der Nebenanlagen herausgenommen. Die Festsetzungen zur Regelung von Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen wurden übernommen, um städtebaulichen Missständen bzw. einer Beeinträchtigung des Straßenbilds entgegenzuwirken.

## **11 Örtliche Bauvorschriften:**

Änderungen:

### Dächer

Um die Möglichkeiten zu Bebauung des Grundstücks zu Flexibilisieren und zudem das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, wird zusätzlich zu der bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchweg – 1. Änderung zwischen Friedhofweg und Schwarzwaldstraße“ festgesetzten Dachform – Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40°, die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7° festgesetzt.

### Nicht überbaubare Grundstückflächen

Zur Gestaltung des Gebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Terrassen und ins Erdreich versenkter Schwimmbecken als

Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt, da durch diese die klimatisch positiven Auswirkungen, die dementsprechenden Garten- oder Rasenflächen haben, unterbunden werden.

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. Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, um das Erscheinungsbild des Stadt- und Straßenraums nicht zu beeinträchtigen.