

# STADT NEUENBÜRG



**NEUENBÜRG**  
mit ARNBACH · DENNACH · WALDRENNACH · ROTENBACH  
*Die malerische Stadt an der Enz*

## 6. Änderung Buchberg I, Erweiterung Scheffelstraße mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 11.05.2021



**ÖbVI Dipl. Ing. (FH) Matthias Kunz**

Am Rosslauf 9

75015 Bretten

Tel. 07252 – 8 75 75

Mail: [info@kunz-vermessung.de](mailto:info@kunz-vermessung.de)

## **Verfahrensvermerke – BPL 6. Änderung Buchberg I**

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	25.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	07.09.2017 – 05.10.2017
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	26.09.2019 – 31.10.2019
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom .19 bis .19
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am .19
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am .19

## **Satzung** **über die 6. Änderung Buchberg I, Erweiterung Scheffelstraße** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am XX.XX.2021 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 01.08.2019 rechtskräftigen Fassungen – die 6. Änderung Buchberg I, Erweiterung Scheffelstraße mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 01.08.2019 maßgebend.

Folgende Flurstücke sind betroffen: Nr. 414/31

### **§ 2**

#### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- |   |                                     |                               |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 01.08.2019 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 01.08.2019 |
| C | Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom 01.08.2019 |

##### **Anlagen**

- |   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| D | Hinweise   | in der Fassung vom 01.08.2019 |
| E | Begründung   | in der Fassung vom 01.08.2019 |
| F | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB           | in der Fassung vom 01.08.2019 |
| G | Grünordnungsplan zur 5. Bebauungsplanänderung Buchberg I | in der Fassung vom 01.12.2011 |
| H | Prüfung artenschutzrechtlicher Belange                   | in der Fassung vom 30.05.2018 |

### **§ 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 die 6. Änderung Buchberg I, Erweiterung Scheffelstraße mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neuenbürg, den \_\_.\_\_.2019

.....  
Horst Martin  
Bürgermeister

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

Neuenbürg,

.....  
Horst Martin

Bürgermeister

## 1.0 Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) mit Wirkung vom 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

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

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

## 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### §1 Baugebiet

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

#### §2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die in § 4 (3) Ziffer 2-5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (2) In dem gekennzeichneten Bereich (Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser) wird die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1), Ziffer 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

#### §3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in dem Plangebiet nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

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

**Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ, die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens EFH sowie die Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

#### §4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) **Die Grundflächenzahl GRZ** ist ein Höchstwert dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.
- (2) **Die Geschoßflächenzahl GFZ** ist ein Höchstwert dessen Ausnutzung durch die Größe der Geschoßfläche begrenzt werden kann. Auf die zulässige Geschoßfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 (3) BauNVO angerechnet.

- (3) **Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens EFH** darf maximal 1.00 m über oder unter der Höhe üNN der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkte (BZ) liegen.
- (4) **Die Wandhöhe WH** ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut des jeweiligen Profils.
- (5) **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut des jeweiligen Profils.
- (6) **Bei rückversetzten Gebäudeteilen** darf die Wandhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden.
- (7) **Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Wandhöhen nicht maßgebend.

### §5 Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 20m<sup>3</sup>

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Mit Garagen und geschlossenen Carports i.S.d. § 14 BauNVO ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand/ Stauraum von 5.00 m einzuhalten. Die vorderen Stützen von offene Carports müssen mindestens 1,50m, Ausleger und Dach (einschl. aller Bauteile) mindestens 0,50m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Bei Garagen kann teilweise auf den Stauraum bis auf 1,50m verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatische öffnende Garagentore verwendet werden und von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit abgesehen werden kann.
- (3) Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätze sowie die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- (4) Die Stellplatzverpflichtung wird nach § 74 (2) Ziffer 2 LBO auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht.
- (5) Nebenanlagen i.S.d. §14(1) BauNVO sind bis 20m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### §6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) **Überbaubare Grundstücksflächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00m ist als Ausnahme zulässig.
- (2) **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

### §7 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:
  - abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO und mit a gekennzeichnet. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 15m zulässig. Eine Abweichung von dieser Festsetzung kann im Einzelfall zugelassen werden.
  - offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit E gekennzeichnet. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 15m zulässig,
  - offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig, mit ED gekennzeichnet. Es sind nur Gebäude mit

seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 15m bzw. 10m zulässig.

### § 8 Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

- (1) Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Die Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger (mit Nebenanlagen) überbaut und bepflanzt werden.

### §9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden:

- (1) Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- (2) Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- (3) Die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

## **3.0 Grünordnerische Festsetzungen und artenschutzrechtliche Belange**

### §10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

#### **10.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **Allgemeines**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (Ziffer 8.4) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten. Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist Hang aufwärts während der gesamten Bauphase durch einen Bauzaun gegenüber den angrenzenden Bautätigkeiten zu schützen.

##### **Baumbeete**

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 qm unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große, überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden.

##### **Einzelpflanzgebot pro Grundstück**

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind aus der Artenverwendungsliste (Ziffer 8.4) auszuwählen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

#### **10.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 8.4) zu ersetzen.

### 10.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

#### **Baufeldbereinigung**

Rodungsmaßnahmen sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen, damit keine Gelege, Jungvögel oder brütende Alttiere der Brutvogelarten getötet werden.

#### **Boden- und Bauarbeiten**

Boden- und Bauarbeiten sind während der Aktivitätszeit der Zauneidechse vom Ende März bis Anfang Oktober durchzuführen, damit diese von selbst flüchten können.

#### **Zauneidechsenhabitats**

Empfehlung zur Errichtung von Eidechsen-Refugien (Habitatinseln) in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet, zeitlich noch vor dem Eingriff.

#### **Vermeidung/Minderung**

Folgende Handhabungen sind bezüglich der Vermeidung und Minderung in naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Belange zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß.
- Schutz der Böden außerhalb des Baubereiches vor temporärer Inanspruchnahme.
- Erhalt der vorhandenen Vegetationsdecke insb. In den Hanglagen.
- Schichtgerechte sachgemäße Behandlung, (Zwischen) Lagerung, (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden.
- Verzicht auf befahren nasser Böden mit schweren Maschinen.
- Frühzeitige Wiederbegrünung/ Zwischensaat offener Böden- Erosionsschutzmaßnahmen.
- Rückhaltung, Klärung und Versickerung von Oberflächenwasser.
- Wiederherstellung von Bodenfunktion in den öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Optimierung der Bepflanzung – um ein Optimum für die heimische Avifauna zu erreichen, sollte auf einheimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die nachgewiesenermaßen die Insektenfauna und somit auch nachgeordnete Glieder der Nahrungskette
- Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Insektenfreundliche Belüftung

### 10.4 Artenverwendungsliste

#### **Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone**

Acer platanoides (20 - 30 m)	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus (25 - 30 m)	Bergahorn *
Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Gemeine Esche *
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Rotbuche
Quercus petraea (20 – 30 m)	Traubeneiche
Quercus robur (25 – 35 m)	Stieleiche
Tilia cordata (20 – 25 m)	Winterlinde

#### **Bäume 2. Größenordnung - Höhe bis 25 m**

Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)*
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn *
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)	Esche (kegelförmig) *
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche

#### **Bäume 2. Größenordnung - Höhe 10 – 15 m**

Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn *
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15 m)	Hainbuche *

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15 m)	Säulen-Hainbuche *
Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10 – 15 m)	Sommerlinde
Sorbus aucuparia (5 – 15 m)	Vogelbeere

\* Bäume geeignet zur Stellplatzbepflanzung

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gewöhl. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Obstsorten:**

**Äpfel:**

Boskoop  
Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Goldparmäne  
Jakob Fischer  
Kardinal Bea  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht  
Rheinischer Krummstiel  
Zabergäu Renette

**Mostäpfel:**

Bittenfelder  
Börtlinger Weinapfel  
Bratzelapfel  
Bohnapfel  
Engelsberger  
Gehrsers Rambur  
Hauxapfel

**Kirschen:**

Burlat  
Frühe rote Meckenheimer  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche

**Dachflächenbegrünung:**

Fetthenne  
Steinbrech

**Birne:**

Alexander Lucas  
Bayerische Weinbirne  
Gellerts Butterbirne  
Köstliche von Chameu  
Palmischbirne  
Pastorenbirne

**Zwetschgen:**

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

**Sonstige:**

Walnuss  
Speierling  
Elsbeere

Mauerpfeffer  
Schafschwingel

## 4.0 Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
i.d.F. vom 10.09.2009 (GBL. S.615) gültig ab 01. 03.2010

### § 11 Dächer

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen  
Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
  - Sattel-, und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35°
  - Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35°
  - Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35°
  - Flachdächer
  - Für Dächer von Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- (2) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5 Grad, sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Abweichung von dieser Festsetzung kann im Einzelfall zugelassen werden.
- (3) Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig. Ausgenommen sind beschichtete Metalldächer.
- (4) Dachaufbauten  
Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.
  - Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
  - Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
  - Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m einzuhalten.

### § 12 Fassadengestaltung

- (1) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und –anstriche nicht zulässig.
- (2) An Fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40m<sup>2</sup>, sind Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (3) Fassaden aus Metallen (Stahl, Alu, Zink, Kupfer... ) sind unzulässig.

### § 13 Garagen, Stellplätze & Privatwege

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrüntem Flachdach zu bedecken. Für Carports sind geneigte Dächer und Flachdächer (ohne Begrünung) zulässig.
- (2) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
- (3) Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## § 14 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0.80m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Tote Einfriedungen entlang Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1.50m, lebendige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.80m über die an die Grundstücksgrenze angrenzenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Hecken, hinterpflanzter Maschendraht und Stab- bzw. Lattenzäune zulässig, wobei zwischen den einzelnen Stäben bzw. Latten ein mind. 8cm breiter Zwischenraum vorzusehen ist.
- (2) Einfriedungen entlang des Ludwig Jahn Wegs sind bis zu maximal 0,90m Höhe zulässig:
  - a) Holzzaun und schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenpflanzungen (standortgerechte Sorten)
  - c) Sockel bis 0,30m Höhe in Kombination mit a) und b)
- (3) Sonstige Einfriedungen entlang des Ludwig Jahn Wegs sind bis zu maximal 1,50m Höhe zulässig:
  - a) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - b) Maschendraht mit grünen Kunststoffüberzug

## § 15 Grundstücksgestaltung

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Notwendige Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind zur harmonischen Geländemodellierung zulässig. Aufschüttungen und Abtragungen über 1,50m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind anzeigepflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Ausnahmsweise sind sichtbare Stützmauern in einem Mindestabstand von 0,5m bis zur Wohnweg-/Straßenbegrenzung zulässig und dürfen eine Höhe von 0.80m nicht überschreiten. Sie sind als Trockenmauern (Bruchsteinmauern) aus Natursteinquadern mit evtl. dahinterliegender Hecke oder bepflanzter Böschung zugelassen. Betonformsteine oder Gabionenwände sind nicht zulässig.
- (3) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- (4) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück soweit möglich flächenhaft zu versickern, und/oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

## § 16 Antennenanlagen

- (1) Es ist nur eine Antennenanlage je Gebäude zulässig.

## § 17 Elektrische Anlagen

- (1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen

- (2) Im Erschließungsbereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

## § 18 Bauen in Waldnähe

- (1) Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

## **5.0 Hinweise**

### **(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

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

### **(2) Baugrunduntersuchung**

Für jedes Baugrundstück ist wegen der Gründungssicherheit objektbezogen ein geologisches Gutachten über den Baugrund zu erstellen.

### **(3) 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.

### **(4) Erdmassenausgleich**

Es ist anzustreben, dass ein Erdmasseausgleich auf den Privatgrundstücken erfolgt. Abgeschobener Boden sollte, wenn möglich, auf dem Gelände wiederverwertet und somit der Deponierung vorgezogen werden.

### **(5) Hinweis auf Schichtenwasser**

Schichtenwasser ist im Baugebiet nicht auszuschließen. Insofern wird angeraten, das Erfordernis einer „weißen Wanne“ im Zusammenhang mit der Gebäudegründung fachlich prüfen und die Maßnahme erforderlichenfalls umsetzen zu lassen.

### **(6) Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

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

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial 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 soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereichs notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigen Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Bepflanzungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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 20cm und bei Gärten 30cm betragen.

**(7) Grundwasserhaltungsmaßnahmen**

Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die sich auf die Bauzeit beschränken, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung

**(8) Erdwärmennutzung**

Erdwärmesonden sind im Plangebiet grundsätzlich denkbar, da sich östlich des Waldenburgweg/ Hessestraße kein Wasserschutzgebiet befindet. Sie bedürfen jedoch einer grundstücksbezogenen Beurteilung und sind nur mit wasserschutzrechtlicher Erlaubnis zulässig.

## **6.0 Begründung**

### **1 Ziel des Bebauungsplanes**

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neuenbürg besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird im Stadtteil Neuenbürg „Buchberg“ die Arrondierung des Baugebiets „Thomasstraße“ angestrebt. Hierzu wird die Erweiterung des Areals im Bereich Scheffelstraße als Abschluß betrachtet. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### **2 Allgemeines**

Der vorhandene Bebauungsplan „Buchberg I“ wurde bereits im Mai 1976 als Satzung beschlossen. In diesem Plangebiet des „Buchberg I“ liegt auch der Bereich der Thomastraße. Speziell im Bereich der Thomastraße wurde damals ein Sondergebiet für eine Hotelfläche und eine Erweiterungsfläche für das Hotel (Bereich zwischen Parkplatz Gymnasium und Ludwig-Jahn-Weg) festgelegt.

Schon im Juli 1980 kam es zu einer 1. Bebauungsplanänderung „Buchberg I“ im Bereich Flst.Nr. 1188 (zwischen Scheffelstraße, Waldenburgweg und Stifterweg). Hier wurde das festgelegte Ladengebiet zu einem Wohngebiet umgewidmet. Die Realisierung erfolgte dann kurz danach mit der Erstellung von Wohnbebauung.

Im Dezember 1982 kam es zu einer 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Buchberg I“. Im Bereich Ludwig-Jahn-Weg / Friedrich-Silcher-Weg, wurde wiederum eine Gemeindebedarfsfläche (eigentlich vorgesehen für Kindergarten) in eine Fläche für Wohnbebauung umgewandelt. Auch hier folgte sogleich in den Jahren danach die Überbauung mit den Wohnhäusern.

Im Juli 1996 folgte die 3. Bebauungsplanänderung des Planes „Buchberg I“. Auf der Flurstück-Nummer 1188 (zwischen Thomastraße, Waldenburgweg und Stifterweg). Hier kam es ebenfalls zu einer Umwidmung des festgelegten Ladengebiets zu Wohngebiet. Auch hier wurden wiederum in den Jahren danach die neuen Wohnbauflächen überbaut.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan „Buchberg I“ wurde am Ludwig-Jahn-Weg vorgenommen. Hier fand eine Umwidmung der Sondergebiets- und der Hotelfläche sowie einer Fläche für verdichteten Wohnraum in eine Fläche für aufgelockerte Wohnbebauung statt. Diese Änderung wurde im April 1997 vollzogen.

Die 5. Bebauungsplanänderung des „Buchberg I“, und somit die bisher letzte, im Bereich Thomastraße, bestand darin, restliche Grundstücksflächen welche ursprünglich als Hotelbedarfsfläche konzipiert waren, für Wohnhausbebauung umzuwidmen. Die Parkplatzfläche am Gymnasium wurde neu geordnet. In den Planansätzen wurde parallel zum Waldenburgweg und in der Scheffelstraße ab Höhe Stifterweg für zwei Baugrundstücke eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Entlang der Thomastraße, Ludwig-Jahn-Weg und Scheffelstraße wurde je nach Festsetzung, eine Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Buchberg I, Erweiterung Scheffelstraße, sieht nun vor, die abschließende Erweiterung am Ende der Scheffelstraße für eine vorhabenbezogenen Wohnhausplanung, zu ermöglichen. Auf dem Flst. 414/31 sollen zwei weitere MFH / EFH entstehen.

### **3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet Buchberg I liegt im Westen der Gemarkung Neuenbürg. Der Geltungsbereich der 6.Bebauungsplanänderung wird auf das südliche Ende der Scheffelstraße begrenzt. Die umgebende Bebauung wird geprägt von 1½- bis 3-geschossigen Wohnhäusern. Im Südosten grenzt das Gebiet an eine Waldfläche an. Die Höhenlage liegt bei 457 – 458m+NN entlang der Scheffelstraße. Folgende Flurstücke sind betroffen: Nr. 414/31.

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

Das Plangebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entwickelt.

### **5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung

oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Der Bebauungsplan nur eine Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000m<sup>2</sup> festsetzen.

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
  - Die festgesetzte Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall= ca. 19.848 m<sup>2</sup>
  - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne § 1 (6) Nr. 7b BauGB
  - Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant
- Die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt und die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Demnach wird gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

## **6 Ökologie**

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden bereits bei der Erstellung des Baugebiet Buchberg berücksichtigt.

Eine Artenschutz relevante Prüfung wurde durch ein Gutachten vom 30.05.2018 vorgenommen.

## **7 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die künftigen Baugrundstücke werden überwiegend durch die bestehenden Erschließungswege und Straßen ( Scheffelstraße) erschlossen. Eine Erschließung der Grundstücke in Verlängerung zum Wendehammer Scheffelstraße wird durch einen vorhandenen Stichweg (Zur Misseben) gewährleistet.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Entwässerung:**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den bestehenden Kanal in der Scheffelstraße. Die Kanäle weisen ausreichende Reserven auf.

#### **Wasserversorgung:**

Das Gebiet wird über die bestehende Wasserleitung in der Scheffelstraße versorgt.

## **8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neubauf Flächen werden in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen in der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind um dort eine Konzentration des gemeinschaftlichen Lebens zu erzielen und die örtliche Kultur zu fördern.

Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorgegebenen, kleinflächigen Plangebiet an der Ortsrandlage weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(2) Nr.

3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Im Plangebiet sind somit zulässig

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen GRZ, die Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens EFH in Abhängigkeit der zur grundstücksbezogene Bezugspunkte sowie die Wand- und Gebäudehöhen des jeweiligen Profils gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

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 überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) zu beziehen. Die EFH darf maximal 1,00m über oder unter der Höhe üNN der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkte (BZ) liegen.

Die Wandhöhe WH wird als das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem Schnittpunkt des Außenwandprofils mit der OK des Dachprofils definiert, während es sich bei der Gebäudehöhe GH um das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem höchstgelegenen Punkt des Dachprofils handelt. Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert. Das Gebäudeprofil, das aus den Festsetzungen des BZ, WH und GH entsteht, darf nicht überbaut werden, außer mit Gauben und Dachaufbauten.

Der Flexibilisierung dienen auch die Festsetzung, dass bei rückversetzten Gebäudeteilen die Wandhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden darf und die Maßgabe, dass die festgesetzten Wandhöhen für untergeordnete Dachaufbauten nicht maßgebend sind (z.B. Gaupen, Gegengiebel oder Dachaufsätze).

## **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung in abweichender Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser, je nach Festsetzung zulässig. Bei der abweichender Bauweise sind nur Einzel- und Mehrfamilienhäuser zulässig mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von bis 15.00m. Einzelhäuser und Doppelhäuser sind nur mit seitlichem Grenzabstand und einer max. Gebäudelänge bis 15.00m bzw. 10,00m zulässig. Zur Flexibilisierung werden Baufenster (überbaubaren Flächen) festgesetzt, die sich über die geplanten (jedoch nicht festgesetzten) Grundstücksgrenzen erstrecken. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten dann Baukörper bis 50m Länge entstehen, was aufgrund der Gebietslage und im Hinblick auf den umgebenden Bestand städtebaulich nicht erwünscht ist.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

#### **8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Baugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich bei den Einfamilien- und Doppelhäusern die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Wohngebäude zu begrenzen.

#### **8.5 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen bis 20m<sup>3</sup>**

Mit Garagen und geschlossenen Carports i.S.d. § 14 BauNVO ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand/ Stauraum von 5.00 m einzuhalten. Die vorderen Stützen von Offene Carports müssen mindestens 1,50m, Ausleger und Dach (einschl. aller Bauteile) mindestens 0,50m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Bei Garagen kann teilweise auf den Stauraum bis 1,5m verzichtet werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte automatische öffnende Garagentore verwendet werden.

#### **8.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden:

- der zur Befestigung der Abgrenzungssteine von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

#### **8.7 Grünordnung und gebietsexterner Eingriffs-Ausgleich**

Im Zuge des vereinfachten Bebauungsplanverfahren und der Gebietsgröße kann auf ein gestalterisches und ökologisches Eingriffs-Ausgleichs-Konzept verzichtet werden. Die naturschutzrechtlichen Belange wurden bereits bei der Erstellung des Baugebiet Buchberg berücksichtigt. Ein Grünordnungsplan wurde vorhabenbezogen dennoch erstellt und in die Planung eingearbeitet. Die artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht und berücksichtigt.

Eine grünordnerische Aufwertung erfolgte bereits im 5. Änderungsverfahren durch einen ca. 0,32 ha großen Grünzug mittig des Plangebietes. Weiterhin wird durch Festsetzungen von Pflanzgebieten der ökologischen Umsetzung mitunter Rechnung getragen.

#### **8.8 Waldabstand**

Der Waldabstand von der im zeichnerischen Teil festgelegten östlichen Waldkante zum neuen Baufenster entlang der Scheffelstraße beträgt ca. 25-30m.

### **9 Örtliche Bauvorschriften**

#### **9.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern die Einfügung des Wohnbaugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Garagen und Carports auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

#### **9.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten im Sinne der örtlichen Bauvorschriften sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Zur Unterscheidung: Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen, während die Hauptdachtraufe bei Dachgauben durchläuft. Die Vorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine

individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

### **9.3 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 zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Flächen nachzuweisen.

### **9.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

### **9.5 Einfriedungen**

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entstehen können, dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 0.80m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Tote Einfriedungen entlang Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1.50m, lebendige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.80m über die an die Grundstücksgrenze angrenzenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.

### **9.5 Dachdeckungen und Fassaden aus Metall**

Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungen nur in beschichteter Form zulässig. Metalle zur Verwendung von Fassadengestaltungen sind unzulässig.

## **10 Städtebauliche Zahlen**

Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	3.249 qm	100%
davon:			
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0 qm	0%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0 qm	0%
Nettobaulandflächen	ca.	1.132 qm	35%
Umwandlungsflächen / Sonstige Flächen	ca.	2.117 qm	65%

## **6.1 Begründung der 5. Änderung 05/2012**

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neuenbürg besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird aufgrund eines aktuell geplanten Bauvorhabens im Stadtteil Neuenbürg „Buchberg“ im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Buchberg“ entlang der Scheffelstraße die Bebauungsplanänderung angestrebt.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) zu beziehen. Die EFH darf maximal 1,00m über oder unter der Höhe üNN der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkte (BZ) liegen.

Die Wandhöhe WH wird als das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem Schnittpunkt des Außenwandprofils mit der OK des Dachprofils definiert, während es sich bei der Gebäudehöhe GH um das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem höchstgelegenen Punkt des Dachprofils handelt. Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert. Das Gebäudeprofil, das aus den Festsetzungen des BZ, WH und GH entsteht, darf nicht überbaut werden, außer mit Gauben und Dachaufbauten.

Für den Bereich entlang der Scheffelstraße und des „Gymnasiumparkplatzes“ entlang des Waldenburgerwegs wurde in der ursprünglichen Variante der 5. Bebauungsplanänderung Flachdächer für die Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen. In diesen Bereichen kann aus Sicht der Gemeinderäte auf den Ausschluss von Flachdächern verzichtet werden. Weiterhin wurden der Schnitt 1 der Schnittdarstellungen Gelände um das Flachdachprofil erweitert. Als Wandhöhe, bezogen auf den BZ wurde für das Flachdachprofil hier 9,00m angesetzt. Diese Änderungen sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone und in der Schnittdarstellungen Gelände ersichtlich.

Weiterhin wurde das Baufenster des Grundstücks 1 (Scheffelstraße) auf einen Abstand von 4m entlang der Grundstücksgrenze verbreitert.

## **6.2 Begründung der 6. Änderung 08/2019**

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Neuenbürg besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird aufgrund eines aktuell geplanten Bauvorhabens im Stadtteil Neuenbürg „Buchberg“ im Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung „Buchberg“, am Ende der Scheffelstraße, die Bebauungsplanerweiterung angestrebt.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) zu beziehen. Die EFH darf maximal 1,00m über oder unter der Höhe üNN der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkte (BZ) liegen.

Die Wandhöhe WH wird als das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem Schnittpunkt des Außenwandprofils mit der OK des Dachprofils definiert, während es sich bei der Gebäudehöhe GH um das Maß zwischen dem geplanten (nicht maximal zulässigen) BZ und dem höchstgelegenen Punkt des Dachprofils handelt. Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert. Das Gebäudeprofil, das aus den Festsetzungen des BZ, WH und GH entsteht, darf nicht überbaut werden, außer mit Gauben und Dachaufbauten.

Für das Flurstück 414/31, am Ende der Scheffelstraße, wurde der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplan 5. Bebauungsplanänderung „Buchberg I“, erweitert.

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der zulässigen Bebauung orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen. Diese Änderungen sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone ersichtlich.

Neuenbürg den, \_\_.\_\_.2021

Horst Martin  
BÜRGERMEISTER