

STADT NEUENBÜRG

Bebauungsplan

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

Änderung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 30.04.2021

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

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

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am **XX.XX.XXXX** 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 **XX.XX.XXXX** 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
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom
F	Artenschutzrechtliche Einschätzung	in der Fassung vom

§ 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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 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

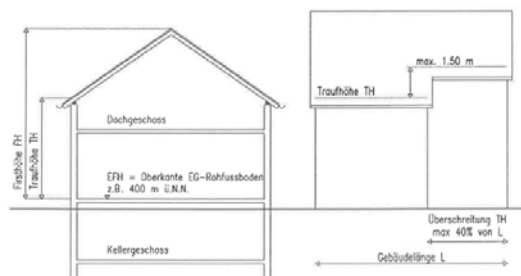
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die EFH-Höhen, die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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.

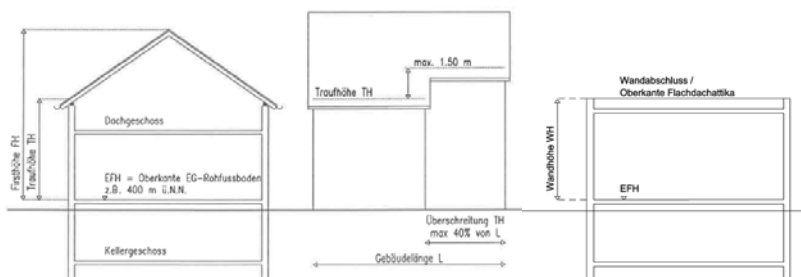
Die innerhalb des Baufensters mit einer Toleranz von ~ 0.60 m einzuhaltenden Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (EFH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Werte in Meter über N.N. festgesetzt.

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 Gebäudelänge 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.

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

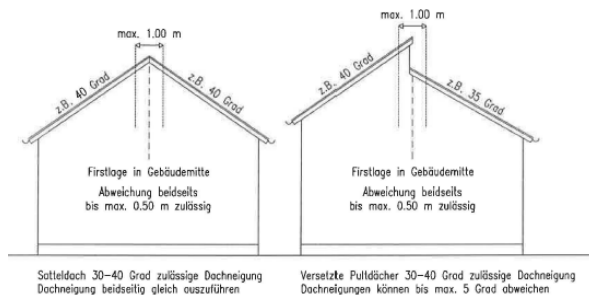
Bisherige Fassung:

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 Mittellage 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:

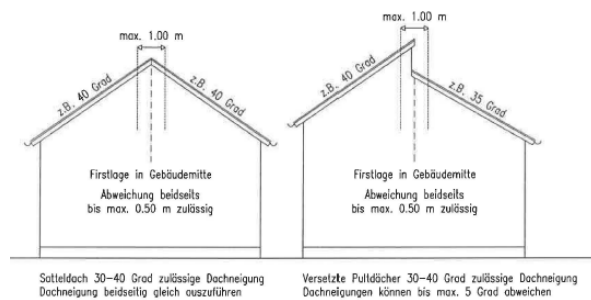
Bei Einzelhäusern sind Satteldächer sowie zwei um bis zu 1.20 m vertikal gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° und Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Dachneigungen bis 40° zulässig. Satteldächer sind auf beiden 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 Pultdächer 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.



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.

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 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.

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt. Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt 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, Erdaushubörse, 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.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung 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 Geländeaufschüttung 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 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

5 Wasserschutzgebiet

Das Wohngebiet Buchberg III liegt innerhalb der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Pfinztal“. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III B sind zu beachten.

6 Grundwasser

Der Grundwasserstand wird rechtzeitig vor Erschließungsbeginn untersucht. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen das Grundwasser tangiert werden sollte, ist folgendes zu beachten:

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden.

Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis - Untere Wasserbehörde gemäß § 37 Abs. 4 WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Werden im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

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.

4 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 m².

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

Kommentiert [AC1]: ACHTUNG: in PDF von Fabrinsky steht 2.889 m²

5 Verfahrensart

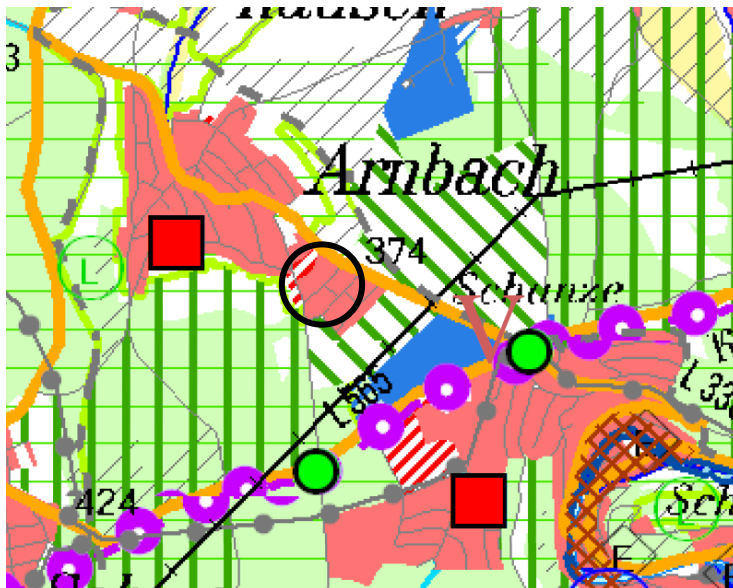
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

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.

6 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

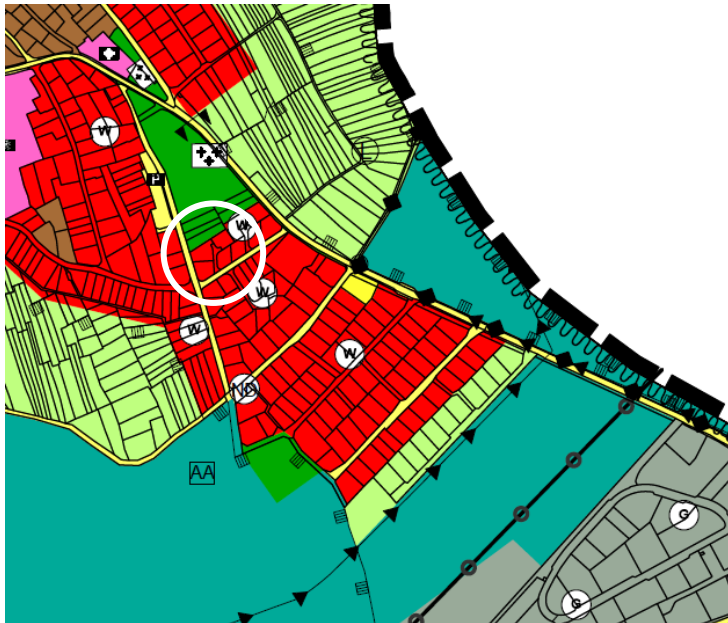
6.1 Regionalplan



Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

6.2 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.

6.3 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.

7 Verkehrserschließung

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

8 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.

9 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10 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 Flstnrn. 1424 und 1745 zu sichern.

11 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.

12 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.