



**GEMEINDE
HELMSTADT-BARGEN
[OT BARGEN]**

**BEGRÜNDUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ASSELÄCKER“**

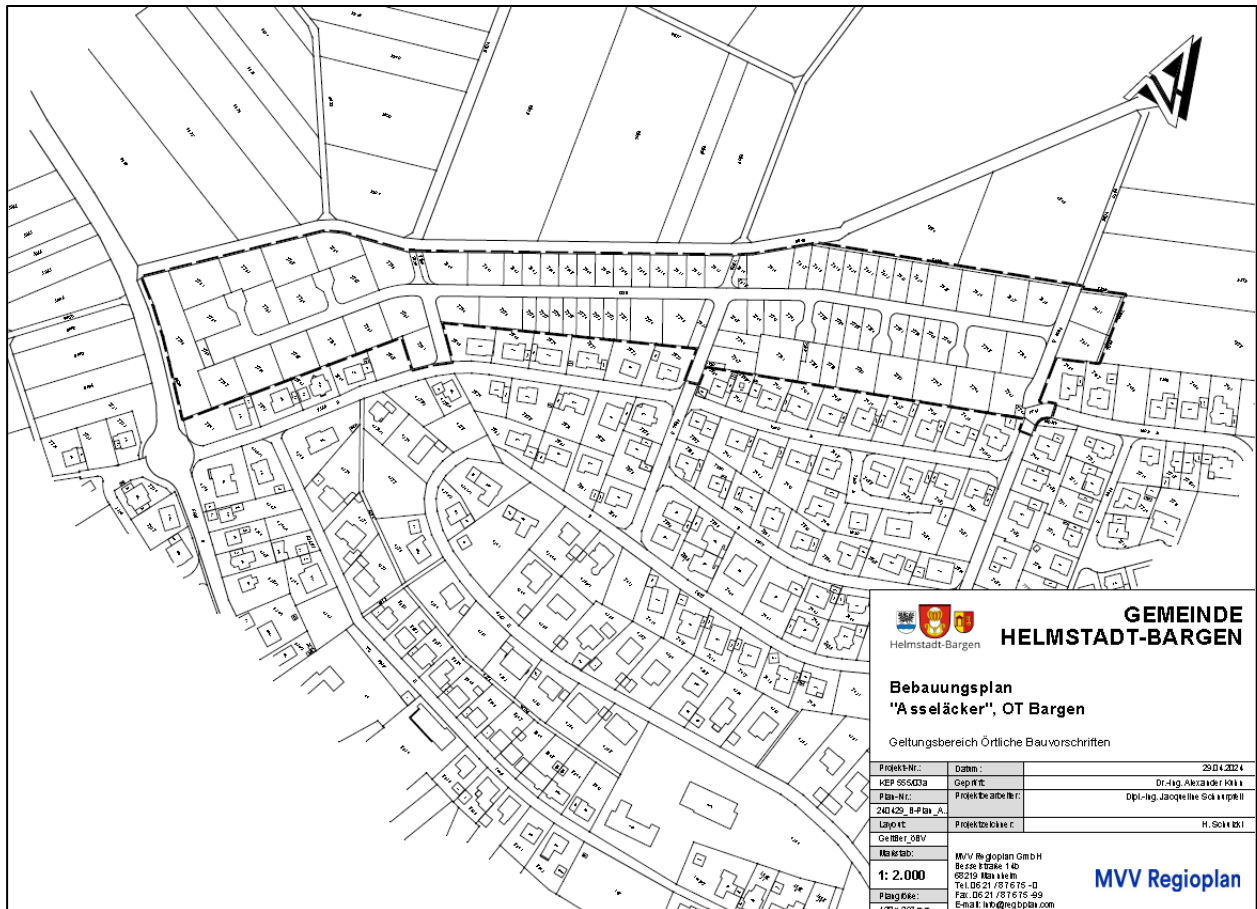
ENTWURFSFASSUNG

29. April 2024

MVV Regioplan

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Projektleitung: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn |
| Projektbearbeitung: | Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil |
| Projektzeichnung: | Horst Schulzki |
| Projekt - Nr.: | ETS 555/03 |

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

Bebauungsplan "Asseläcker", OT Bargen

Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften

| | | |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Projekt-Nr.: | Datum: | 29.04.2024 |
| KEP 55503a | Gepl. Nr.: | Dr.-Ing. Alexander Klink |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dipl.-Ing. Jacqueline Schmitt |
| Zielfeld: 04010_A | Projektleiter: | H. Schmitt |
| Gepl.-Nr.: | Gepl.-Nr.: | |
| Maßstab: | MVV Regioplan GmbH | |
| 1: 2.000 | Besse 82866 140 | |
| Plangröße: | 02210 Helmstadt-Bargen | |
| 431,237 m ² | Tel: 05 21 / 9 16 75 -0 | |
| | Fax: 05 21 / 9 16 75 -99 | |
| | E-Mail: info@regioplan.com | |

MVV Regioplan

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

Billigungs-/Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

Bestandteile der Satzung:

- textl. Festsetzungen
- Katasterplan / Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
- **Begründung**

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

Inhaltsverzeichnis

Begründung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangssituation | 5 |
| 2 | Anlass und Ziel der Satzungsänderung | 5 |
| 3 | Rechtsgrundlagen und Verfahrenswahl | 7 |
| 4 | Änderungsinhalte der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung | 8 |
| 5 | Räumlicher Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften | 10 |
| 6 | Gesamtschau Teil B – örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) | 11 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Abb. 1: | Fotos Baugebiet (Quelle: MVV Regioplan 2023) | 6 |
| Abb. 2: | räumlicher Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften „Asseläcker“ | 10 |

Begründung

1 Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Asseläcker“ wurden im Dezember 2021 örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

Durch die darin festgesetzten Regelungen unter den §§ 3 bis 10 werden baugestalterische Absichten sowie der städtebauliche Rahmen (Ortsbild) in der weiteren baulichen Umsetzung gesichert.

Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften umfasst Festsetzungen zu (§74 Abs 1, Nr.1 bis 3 LBO):

1. den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie Begrünung,
2. den Anforderungen an Werbeanlagen [...] Art, Größe, Farbe und Anbringungsort [...],
3. den Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

sowie Regelungen auf Grundlage §§ 74 Abs. 2, Nr.1 und 2 LBO i.V.m. § 37 LBO:

1. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1),
2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird [...]

Als auch Regelungen auf Grundlage §§ 74 Abs. 3, Nr.1 LBO i.V.m. § 10 LBO:

1. Höhenlage des Grundstücks
2. zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub soll die Höhenlage der Grundstücke erhalten werden.

Die Erschließung des Baugebietes „Asseläcker“ wurde im Frühjahr 2024 fertiggestellt. Damit liegen alle Voraussetzungen zur Genehmigung von Bauanträgen vor, wovon Bauherren auch vermehrt Gebrauch machen. Die ersten Bauanträge für das Neubaugebiet wurden bereits gestellt.

2 Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Das Baurechtsamt hat bei der Prüfung eines Bauantrages festgestellt, dass die darin geplanten Außenanlagen hinsichtlich der Höhenlage nicht genehmigungsfähig seien. Dies wird verursacht durch die erheblichen Geländeauffüllungen, die für eine Terrassierung der Grundstücke bei Bauvorhaben ohne Keller erforderlich sind. Im Umkehrschluss gilt dies auch für ggfls. noch zu erwartende Bauanträge in denen Geländeabgrabungen erforderlich werden.

Diese Planungsabsichten (Geländelauf-, bzw. Abtrag in Verbindung mit dem Setzen von Stützmauern und Einfriedungen widersprechen einer Regelung in den örtlichen Bauvorschriften (Satzung 2021).

Hinweis: Das ca. 4,2 ha große Baugebiet am westlichen Siedlungsrand Bargens (Geltungsbereich der Satzung als auch des Bebauungsplanes „Asseläcker“) ist topografisch stark geprägt. Es wickelt in seinem Verlauf von Südwesten nach Nordosten ca. 40 Höhenmeter ab. Das Gebiet verläuft vom Talbereich im Südwesten (ca.189 müNN) auf einen Hochpunkt im Nordosten (ca.

230 müNN). Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen folgen ebenfalls diesem Höhenprofil.

Nach Ausbau der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Kanalisation, Wasserversorgung, Medien) ist ein Höhenunterschied zwischen natürlichem Gelände (Bestand) und Straße (Höhenbezugspunkt = Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche [Oberkante des straßenbegrenzenden Bords] am Grundstück in Grundstücksmitte) von teilweise 1,5 m bis 2,0 m anzutreffen.



Abb. 1: Fotos Baugebiet (Quelle: MVV Regioplan 2023)

Um folglich ein Bauvorhaben (Hausbau) umzusetzen, muss eine bauliche Lösung zum Umgang mit der Geländetopografie gefunden werden. Klassischerweise erfolgt dies durch die Errichtung eines Untergeschosses, welches am tiefer gelegenen Grundstücksteil annähernd „ebenerdig“ anschließt. Bauvorhaben ohne Keller benötigen hingegen eine Böschung, die den Anschluss von Gebäude und Freianlagen abwickelt.

Im eingangs zitierten Bauantrag wurde ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus geplant. Dieses schließt mit der Bodenplatte Erdgeschoss in etwa auf Straßenhöhe an. Im Übrigen fällt das Baugrundstück zum rückwärtigen Bereich (Feld) als auch zu den Nachbargrundstücken deutlich ab. Zur bestmöglichen Nutzbarkeit des privaten Baugrundstückes (Freianlage, Garten) sieht der Antrag vor, die Außenanlagen durch Bodenauftrag in Verbindung mit Stützelementen (Stützmauern) auf annähernd gleiche Höhenlage zum Hochbau zu bringen.

Aktuell kann aufgrund der Soll-Vorschrift aus § 10 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften (2021) die Höhenlage des Grundstücks laut Auslegung des Baurechtsamtes nicht verändert werden. Vor allem im Bereich der Außenanlagen besteht kein Spielraum, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorzunehmen, bzw. das Gelände mit Stützmauern etwas zu begradigen und somit nutzbar zu machen.

Eine angemessene Terrassierung zur Verminderung der Bodenbewegungen ist jedoch durchaus sinnvoll. Folglich soll durch diese Satzungsänderung der §10 (1) der Satzung entfallen und eine ergänzende Regelung zu Stützmauern eingefügt werden. Zusätzlich sind die Ausnahmeregelungen in §5 (2) zur Bodenfreiheit von Einfriedungen um Grenzstützmauern zu ergänzen.

In Abstimmung zwischen dem Baurechtsamt, der Gemeinde und dem Planverfasser wird die Änderung der örtlichen Bauvorschriften als einzige Möglichkeit gesehen, den Außenbereich in der Höhenlage gestalten zu können. Eine Genehmigung von Befreiungen diesbezüglich würde das

Baurechtsamt, aufgrund des Wortlauts und des Alters des Bebauungsplans, hierzu nicht erteilen.

Es soll daher eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfolgen. Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind davon nicht berührt und werden nicht angepasst/ verändert.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenswahl

Für die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394
- ▶ **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- ▶ **Gemeindeordnung** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Das Verfahren zur Änderung der Satzung erfolgt entsprechen § 74 (6) LBO nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren (einstufig).

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Satzungsänderung nach § 13 BauGB liegen vor. Ziel ist die Änderung einer Regelung der örtlichen Bauvorschriften sowie die dadurch erforderlich werdende Ergänzung einer weiteren Festsetzung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Auch die Vorgaben zur Verfahrensanwendung nach § 13 Abs. 1-3 BauGB werden erfüllt.

Die Satzung löst keine UVP-pflichtigen Vorhaben aus, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegt nicht vor. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sollen ferner die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung genutzt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nach Abschluss des Verfahrens bzw. mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften zum Plangebiet Bebauungsplan „Asseläcker“ (= Geltungsbereich der Satzung) werden die ursprünglichen

Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften für die betroffenen Änderungspunkte (§ 10 Abs. 1, § 10 Abs. 2 [neu] und § 5 Abs.2) durch diese Änderungen ersetzt bzw. abgelöst.

4 Änderungsinhalte der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung

Der Umfang der Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Asseläcker“ umfasst ausschließlich zwei Festsetzungen, und zwar die §§ 5 Abs. 2 und 10 Abs. 1 bzw. in Folge dessen die Ergänzung unter § 10 Abs.2, mit folgendem Wortlaut (die Änderungen sind farblich markiert: „gelb“ = Ergänzung; gestrichene Bereiche entfallen):

§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

(1) *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.*

(2) *Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen sowie die Grenzstützmauern nach § 10 (1) sowie Stützmauern nach § 10 (2) dieser örtlichen Bauvorschriften.*

Begründung der Änderung:

Die Höhenbegrenzung von 1,20 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen.

Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m beschränkt hier ist eine Höhe von 1,80 m zulässig, um die Privatsphäre des Nachbarn zu wahren.

Die Regelung unter Abs. 2 (Bodenfreiheit der Einfriedungen) dient der Bewegungsfreiheit von Kleinsäufern und damit dem Artenschutz. Es soll Kleinsäufern ermöglicht werden sich auch in den Gartenbereichen der Baugrundstücke zu bewegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- Einfriedungen entlang von Terrassen bis 4m, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen, sowie
- Stützmauern, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden sowie innenliegende Stützmauern.

Hier ist Bodenfreiheit für den ersten Ausnahmefall grundsätzlich nicht erwünscht bzw. für den 2. technisch nicht umsetzbar; zudem soll sie keinen Widerspruch zur Festsetzung unter § 10 (1) und § 10 (2) der örtlichen Bauvorschriften generieren.

§ 10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 LBO Abs. 2, § 74 Abs. 3 LBO)

(1) ~~Die Höhenlage der Grundstücke soll erhalten bleiben. Unvermeidbarer, überschüssiger Aushub soll auf ein Minimum reduziert werden.~~ **An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Die Höhe der darauf aufbauenden Einfriedungen ergibt sich aus § 5 Abs. 1, wobei Stützmauern und Einfriedungen zusammen eine maximale Höhe von 2,0 m Höhe zum ursprünglichen Geländeniveau nicht überschreiten dürfen. Im Falle von Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeniveau.**

(2) **Bei notwendigen weiteren zusätzlichen innenliegenden Stützmauern muss eine Terrassenbreite von mind. 1,5 m in jede Richtung zu einer Grenzstützmauer eingehalten werden. Innenliegende Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Höhenbezugspunkt stellt bei beabsichtigter Auffüllung des Baugrundstückes das Geländeniveau der unteren Terrassenebene dar. Im Falle von innenliegenden Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeniveau.**

[...].

Begründung der Änderung:

Planungsziel der Änderung ist eine flexiblere Ausgestaltung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstückes. So soll auch bei nicht unterkellerten Bauvorhaben eine möglichst großzügige Nutzung der Freiflächen durch Anpassung der Höhenlage des Grundstückes (Geländemodellierung) ermöglicht werden.

Wie unter 2. „Anlass und Ziel der Satzungsänderung“ beschrieben, betrifft dieses Erfordernis Gebäude, deren Bodenplatte auf einer oberen Geländehöhe errichtet werden und kein Untergeschoss vorsehen. Der Höhenunterschied zum natürlichen Gelände ist abzufangen; bspw. durch Böschungen.

Da derartige Bauvorhaben mit z.T. großen Höhenunterschieden (von 1,5m bis 2m) auf teilweise kompakten Baugrundstücken umzugehen haben, kann die Nutzung der verbleibenden Grundstücksfläche (Freianlagen) eingeschränkt sein. Um hier eine bessere Nutzbarkeit der Gartenzonen zu ermöglichen und zugleich ein gestalterisches Ziel zu sichern, wird diese Festsetzung getroffen. Demnach kann an den Grundstücksgrenzen eine bis zu 1m hohe Stützmauer gesetzt werden. Sollten weitere Stützmauern zur Geländemodellierung gewünscht sein, so haben diese einen Abstand von mind. 1,5m einzuhalten. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass eine angemessene Terrassierung erfolgt und sich keine hohe „Wand/ Mauer“ entlang der Grundstücksgrenzen – bspw. Richtung Feld – ergeben kann.

Zur eindeutigen Definition der Höhen werden die entsprechenden Höhenbezugspunkte angegeben.

Zugleich wird der mögliche Planungsfall geregelt, welcher im Umkehrschluss ein Abgraben des Baugrundstückes erfordert. Auch für diesen gelten die Höhenvorgaben und Umsetzungsmöglichkeiten (Stützmauern) wie für Auffüllungen (+ Stützmauern).

Durch diese Regelung wird ein eindeutiger Festsetzung- / Planungsrahmen geschaffen, der sowohl dem einzelnen Bauherrn den erforderlichen Spielraum der Freianlagengestaltung schafft als auch kein Konfliktpotential im nachbarschaftlichen Miteinander auslöst. Zudem wird dem städtebaulichen Gestaltungsanspruch (Ortsbild) Rechnung getragen.

5 Räumlicher Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bauvorschriften ist der nachfolgende Lageplan maßgeblich. Dieser Lageplan/ Katasterplan ist Bestandteil der Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Grundstücke der Gemarkung Bargen mit den Flurstücks-Nummern:

7741, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748, 7749, 7750, 7751, 7752, 7753, 7754, 7755, 7756, 7757, 7758, 7759, 7760, 7761, 7762, 7763, 7764, 7765, 7766, 7767, 7768, 7769, 7770, 7771, 7772, 7773, 7774, 7775, 7776, 7777, 7778, 7779, 7780, 7781, 7782, 7783, 7784, 7785, 7786, 7787, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793, 7794, 7795, 7796, 7797, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802, 7803, 7804, 7805, 7806, 7807, 7808, 7809, 7810, 7811, 7812, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7820, 7821, 7822, 7823, 7824, 7825, 7826, 7827, 7828, 7829, 7830, 7831, 7832, 7833, 7834, 7835, 7836, 7837, 7838, 7839.



Abb. 2: räumlicher Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften „Asseläcker“

(schwarz gestrichelt/ umrandet | Quelle: Katasterauszug Vermessungsbüro Schwing – Hecht - Dr. Neureither; Abruf: 29.04.2024, bearbeitet)

Das Satzungsgebiet ist ca. 60 – 80 m breit und knapp 600 m lang.

Zusammenstellung: Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gesamt)

6 Gesamtschau Teil B – örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)

§ 3 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine Einschränkung der Dachform ist nicht vorgesehen. Individuelle Bauherrenwünsche sollen realisierbar sein.

- (1) *Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m² sind nicht zwingend zu begrünen.*

Die Festlegung zur Begrünung von Flachdächern trägt zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer unterstützen das Regenwassermanagement durch die Schaffung von Rückhaltevolumen. Die stattfindende Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zudem bieten begrünte Dächer einen Lebensraum, bspw. für Insekten.

- (2) *Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.*

Anlagen zur ökologischen, klimafreundlichen Energiegewinnung sollen ermöglicht werden.

§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) *Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.*

Planungsziel ist es Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes zu vermeiden. Neonfarben können zudem ein Brennen der Augen verursachen und als unangenehm empfunden werden. Daher werden Farbmittel mit besonders hoher Leuchtdichte, Farbsättigung und Buntheit („grelle, schreiende“ Farben) ausgeschlossen.

Blendwirkungen aber auch Nachleuchteffekte sollen möglichst ausgeschlossen werden. Zudem soll nachbarschaftliches Konfliktpotential vermieden werden.

§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.*

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen sowie die Grenzstützmauern nach § 10 (1) sowie Stützmauern nach § 10(2) dieser örtlichen Bauvorschriften.

Die Höhenbegrenzung von 1,20 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung

durch Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen.

Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m beschränkt hier ist eine Höhe von 1,80 m zulässig, um die Privatsphäre des Nachbarn zu wahren.

Die Regelung unter Abs. 2 (Bodenfreiheit der Einfriedungen) dient der Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetern und damit dem Artenschutz. Es soll Kleinsäugetern ermöglicht werden sich auch in den Gartenbereichen der Baugrundstücke zu bewegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- Einfriedungen entlang von Terrassen bis 4m, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen, sowie
- Stützmauern, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden sowie innenliegende Stützmauern.

Hier ist Bodenfreiheit für den ersten Ausnahmefall nicht erwünscht bzw. für den 2. technisch nicht umsetzbar; zudem soll sie keinen Widerspruch zur Festsetzung unter § 10 (1) und § 10 (2) der örtlichen Bauvorschriften generieren.

§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) *Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.*
- (2) *Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.*

Die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze wird gegenüber der Forderung gem. LBO nach einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Erfahrungsgemäß sind in Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung zumindest 2 Stellplätze notwendig. Planungsziel darüber hinaus ist es, das Parken der Anwohner auf den privaten Grundstücken zu bündeln und damit Konflikte durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Mit der Vorgabe zur Herstellung von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten, befestigten Grundstücksflächen, soll ein Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen verhindert werden.

§ 7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) *Zisternen zur Retention und / oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.*
- (2) *Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.*

Planungsziel ist es, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu fördern. Bei der Bewirtschaftung der Zisterne (Überlauf und Drosseleinrichtung) ist der Anschluss an das Kanalnetz herzustellen. Die rechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8m begrenzt. Die Werbefläche darf 1m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone an der L530 (bis 20m vom Fahrbahnrand) sind keine Werbeanlagen zulässig.

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich Inhalt (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (1,5 m²) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren.

Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs 1 , § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) *Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig.*
- (2) *Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig. Mindestens 15% der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.*
- (3) *Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*
- (4) *Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 15 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.*

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen ansprechend und in Anlehnung an die Bestandsbebauung insbesondere mit angemessenem Grünanteil gestaltet werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich klimaökologisch positiv aus. Durch die Pflanz- und Begrünungsgebote wird das Kleinklima verbessert, das Wohlbefinden erhöht, und auch ein positiver Beitrag für Natur- und Artenschutz geleistet.

§ 10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 LBO Abs. 2, § 74 Abs. 3 LBO)

- (1) *An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Die Höhe der darauf aufbauenden Einfriedungen ergibt sich aus § 5 Abs. 1, wobei Stützmauern und Einfriedungen zusammen eine maximale Höhe von 2,0 m Höhe zum ursprünglichen*

Geländeniveau nicht überschreiten dürfen. Im Falle von Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeniveau.

- (2) *Bei weiteren zusätzlichen innenliegenden Stützmauern muss eine Terrassenbreite von mind. 1,5 m in jede Richtung zu einer Grenzstützmauer eingehalten werden. Innenliegende Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Höhenbezugspunkt stellt bei beabsichtigter Auffüllung des Baugrundstückes das Geländeniveau der unteren Terrassenebene dar. Im Falle von innenliegenden Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeniveau.*

Bei geneigten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

Planungsziel ist eine flexible Ausgestaltung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstückes. So soll auch bei nicht unterkellerten Bauvorhaben eine möglichst großzügige Nutzung der Freiflächen auf den kompakten Baugrundstücken durch Anpassung der Höhenlage des Grundstücks (Geländemodellierung, Einsatz technischer / baulicher Elemente / Stützmauern) ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung wird zugleich ein gestalterisches Ziel gesichert. Eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes soll somit vermieden werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 9 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Festsetzungsziel ist es dem gestalterischen Willen der Kommune eine entsprechende Gewichtung zu geben. Eine Nichtberücksichtigung kann finanziell geahndet werden.