

GEMEINDE ISPRINGEN

Bebauungsplan „Rothsberg“ und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 21.03.2024

VORENTWURF

**SCHÖFFLER**
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: SB

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 20.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 28.01.2022
Billigung des Planvorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzungen

über den Bebauungsplan „Rothsberg“ und die örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beginns der Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Rothsberg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan „Rothsberg“ umfasst den zeichnerischen Teil, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung im nachfolgenden Umfang.

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

Weitere gesonderte Anlagen

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles	in der Fassung vom 09.10.2023
Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	in der Fassung vom 12.10.2023

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Rothsberg“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ispringen, den

.....

Thomas Zeilmeier
Bürgermeister

A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung in der Fassung vom

B – Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Unabhängig von den oben genannten Festsetzungen werden ebenfalls temporäre Wohnformen mit einer Nutzungsdauer von unter 6 Monaten ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wand- und Firsthöhen (WH / FH) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken und doppelt erschlossenen Grundstücken gilt der höhere Bezugspunkt, außer es gibt andere spezifische Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die **maximal zulässige Wandhöhe** (WH) wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Bei **Gebäuden mit geneigten Dächern ab 25° Dachneigung** darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Mit **Zwerchgiebeln** darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden. **Zwischen der Oberkante von Gauben und Zwerchgiebeln** und dem First des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 0,50 m, gemessen parallel zur Dachschräge, einzuhalten.

Bei **Gebäuden mit Dächern bis 10° Dachneigung** darf die Wandhöhe bis 3,00 m überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4,00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

Mit **technischen Aufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Dächern bis 10° Dachneigung darf die Wandhöhe bis 1,00 m überschritten werden.

Die **maximal zulässige Firsthöhe** (FH) wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt und gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für **Einzelhäuser und Hausgruppen** ist eine maximale Gebäudelänge bis insgesamt 35,00 m, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, zulässig. Für **Doppelhäuser** ist eine maximale Gebäudelänge bis insgesamt 20,00 m, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, zulässig.

Die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern ist nur zulässig, wenn der Grenzanzubau aller Einzelhäuser gesichert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO): Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,00 m Breite um bis zu 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Längsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,00 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO) sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen zur Energieversorgung sind – ausgenommen Müllstandorte, Überdachungen für Fahrradstellplätze, Spielplätze und Einfriedungen – nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück eine weitere Nebenanlage i.S.d. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Größe von maximal 10,00 qm zulässig. Die Wandhöhe darf dabei das Maß von 3,00 m nicht überschreiten. Zur vorderen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten – ausgenommen sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Extensive Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden bis 10° Dachneigung sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standortgerechten Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Intensive Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 50 cm zu überpflanzen und somit intensiv zu begrünen.

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Zur Durchgrünung des Bebaugbietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Bestehende Bäume können auf die geforderte Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 2,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

7 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Für die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1052 (Luisenstraße Nr. 17), Flst.-Nr. 1052/1 (Luisenstraße Nr. 15), Flst.-Nr. 1052/2 (Luisenstraße Nr. 13), Flst.-Nr. 1060 (Luisenstraße Nr. 8), Flst.-Nr. 1064/1 (Luisenstraße Nr. 14), Flst.-Nr. 1052/2 (Luisenstraße Nr. 13), Flst.-Nr. 1094 (Wilhelmstraße Nr. 39), Flst.-Nr. 1099 (Vogelsangstraße Nr. 14/1), Flst.-Nr. 1127 (Luisenstraße Nr. 16) und Flst.-Nr. 6589 (Landhausstraße Nr. 22) ist folgendes zulässig:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).

- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 10 % der bestehenden Grundfläche.

Die benannten Regelungen zur baulichen Erneuerung, Änderung und Erweiterung sind für die Wohnhäuser auf den genannten Flurstücken so lange zulässig, bis ein vollständiger Abbruch der oberirdischen Gebäudeteile des Bestands erfolgt. Danach sind für Neubebauungen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind **Flachdächer** (FD), **Satteldächer** (SD), **Walmdächer** (WD) und **Krüppelwalmdächer** (KWD) mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 45°. Zulässig sind zudem **Mansarddächer** (MD), deren Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65°, maximal jedoch 80° und für den oberen, flacheren Teil mindestens 15°, maximal jedoch 45° beträgt.

Bei **zusammengehörigen Hausgruppen und Doppelhäusern** ist für alle Einzelhäuser dieselbe Dachform, und bei geneigten Dächern dieselbe Dachneigung und Firstrichtung zu sichern.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ins Hauptgebäude zu integrieren (Abschleppen oder Integration unter das Hauptdach) oder als Gründach auszuführen.

Dächer bis 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. **Flächen von Tiefgaragen**, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, sind intensiv zu begrünen (siehe Ziffer 5, Teil B).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (siehe Abbildung 1). Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

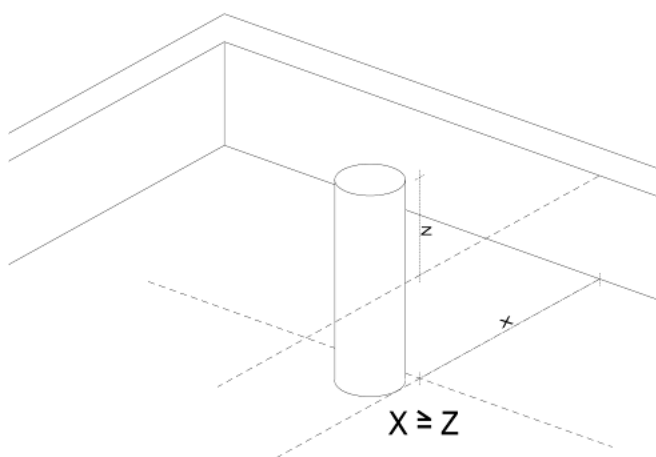


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden, Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte. Mit Zwerchgiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen – im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind dem First des Hauptdaches unterzuordnen.

Die **Länge von Dachaufbauten** darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Gebäudeaußenwand bis Außenkante Gebäudeaußenwand maßgebend.

Der **Abstand von Dachaufbauten** zur Außenkante Gebäudeaußenwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

3 Dachmaterialien und Fassadenfarben

Bei Satteldächern und Walmdächern ist nur eine **Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Bondachsteinen** in naturrotem bis rotbraunem sowie grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Bauvorschriften können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Mauern zur Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein, mit Gabionen oder unbehandelten Holzkonstruktionen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren.

Für die Sicherung und Gestaltung von abgeschrägten Geländeverläufen sind ebenfalls Natursteine, Gabionen oder unbehandelte Holzkonstruktionen zu verwenden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind technisch notwendige Stützmauern.

5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der zweite Stellplatz einer Wohneinheit darf gefangen sein.

6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

8 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Zäune aus Holz und lebende Einfriedungen gestattet. Außerdem sind tote Einfriedungen aus Draht zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Zäune aus Kunststoff bzw. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Für die Heckenpflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab der vorderen Grundstücksgrenze.

9 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

D – Hinweise

1 Altlasten

Sollten bei Untergrundarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis – Umweltamt – zu informieren.

2 Maßnahmen zum Bodenschutz

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

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Überschüssiger Bodenaushub sollte durch Auftrag im Plangebiet wiederverwertet werden. Zwischengelagerter Boden muss regelkonform im Bereich der nicht zu überbauenden Flächen wieder eingebaut werden. Der nach Oberboden und Unterboden getrennt zwischengelagerte Boden wird nach Schichten getrennt und nur bei trockener Witterung aufgetragen. Dabei ist kein Befahren mit Radfahrzeugen zulässig. Im Baubetrieb sollten unvermeidliche Bodenbelastungen wie z.B. Verdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt werden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass diese nur bei geeigneten Witterungsbedingungen erfolgen und sich auf das engere Baufeld begrenzen.

3 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausschonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme gemäß dem aktuellsten Stand der Technik zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen oder LED, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °, Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin).

5 Dachbegrünung und Solaranlagen

In § 8a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird vorgegeben, dass eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der Photovoltaikpflicht in Einklang gebracht werden muss. Dabei schließt die eine Pflicht die andere nicht aus – vielmehr können sich aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Fällt die Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen, wie es in diesem Bebauungsplan für Flachdächer von Hauptgebäuden der Fall ist, reduziert sich der Umfang der Mindestnutzung für die Photovoltaik um die Hälfte. Um die Photovoltaikpflicht zu erfüllen, reicht es somit im Regelfall aus, wenn eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestmodulfläche im Umfang von 30 Prozent der Eignungsfläche, anstelle der sonst geforderten 60 Prozent, installiert wird.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

6 Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Ortsbauamt im Rathaus, Gartenstraße 12, 75228 Ispringen eingesehen werden.

7 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z.B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Rothsberg“ ist nahezu deckungsgleich mit dem des einfachen Bebauungsplanes „Rechts am Hartweg, Rothsberg, Klingleswäldle und Schinderkamm“, der kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB ist und aus dem Jahr 1962 stammt. Alles, was darin nicht geregelt wird, ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Die Gemeinde Ispringen verfolgt aber Planungsziele, die nicht erreicht werden, wenn man sich am Bestand orientieren muss. Diese Planungsziele sind die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über den Bestand hinaus und die Steuerung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die verträgliche Nachverdichtung und die Schaffung von neuen Wohnungen im Innenbereich, können mit dem bestehenden Planungsrecht nicht gezielt umgesetzt werden. Deshalb ist es dringend geboten, dass die Gemeinde ihre Planungsziele mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans durchsetzt. Dafür und für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Rothsberg“ mit seinem Geltungsbereich von ca. 13 ha zwingend erforderlich.

2 Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

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 zwischen 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm. In dieser Größenordnung kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

3 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a BauGB

Da die Grundfläche ca. 46.500 qm beträgt, wurde am 09.10.2023 durch das Büro Bioplan aus Heidelberg eine überschlägige Prüfung unter der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchgeführt, um zu verifizieren, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Rothsberg“ voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Auf den Bericht wird verwiesen.

Die Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) kommt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Rothsberg“ der Gemeinde Ispringen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme.

Damit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

4 Abgrenzung des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage im nordöstlichen Bereich von Ispringen. In nordwestlicher Richtung wird das Gebiet von der Nußbaumstraße und auf östlicher Seite durch die Schwarzwaldstraße begrenzt. Es bildet im Norden und Osten den derzeitigen Ortsrand. Das Gebiet wird von Süden her über die Wilhelmstraße und von Westen her über die Nußbaumstraße erschlossen. Das Gebiet ist im Süden, Westen und Nordosten umgeben von Wohnbebauung. Im Norden sowie Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der angrenzende nordwestliche Bereich um die Feldbergstraße ist aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hierfür bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht.

Es handelt sich um bewegtes Gelände, welches von Ost nach West sowie von Nord nach Süd abfällt. Vom nördlichen zum südlichen Rand des Geltungsbereiches fällt das Gelände über eine Distanz von knapp 310 Metern um ca. 22 Meter ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothsberg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 13 ha ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Städtebauliches Konzept

Eines der wichtigsten Planungsziele der Gemeinde Ispringen ist eine möglichst nachhaltige und flächenschonende Sicherung der örtlichen Wohnfunktion. Die zentralörtliche Wohnfunktion soll zur Eindämmung der derzeit herrschenden Wohnungsnot gebietsverträglich ausgebaut werden können, um die vorhandenen Erschließungsstrukturen zu nutzen und um die Beanspruchung von Flächen im Außenbereich zu reduzieren. Auch im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) wurde explizit beschlossen, vorhandene Flächenpotentiale zu nutzen, sich dazu der Schaffung von Planungsrecht als Motor für die Entwicklung zu bedienen und punktuelle Neuordnungen innerorts zugunsten der Wohnqualität vorzunehmen. Die Schaffung neuen Wohnraums und neuer Wohnformen ist als konkret anzugehende Maßnahme formuliert worden. Die Erweiterung des Wohnraumangebots ist für die Zukunftsfähigkeit von besonderer Bedeutung. Es handelt sich hierbei um die erneute Überplanung schon weitgehend bebauter Flächen im Innenbereich (im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Derzeit ist im Plangebiet ein reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO 1962 als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Rothsberg“ soll als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Bei einer Intensivierung der Wohnnutzung ist insbesondere darauf zu achten, die vorherrschende Wohnruhe nicht zu gefährden und eine Verträglichkeit mit dem Bestand zu gewährleisten. Dies betrifft auch den benötigten Raum für Stellplätze bei potenziellen Nutzungsintensivierungen der Grundstücke, eine verkehrliche Behinderung im öffentlichen Straßenraum soll ausgeschlossen werden. Die Schaffung eines verträglichen Maßes an Dichte ist demnach insgesamt das angestrebte Ziel.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2) sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung

gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

In der vorliegenden Plankonzeption wurde die lokalklimatische Situation berücksichtigt und überbaubare Flächen so festgesetzt, dass auch Garten- und Freiflächen erhalten bleiben, um die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets gering zu halten sowie ein durchgrüntes Wohngebiet zu gestalten. Durch die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster ist ein angemessener Grünflächenanteil gesichert, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt.

Eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wird durch die Lage und Ausrichtung des Plangebietes ermöglicht und ist auf vielfältige Art und Weise umsetzbar – in Abhängigkeit vom privaten Engagement der Eigentümer.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern ein weiterer Beitrag zur Begünstigung des Kleinklimas geleistet.

8 Artenschutz

Durch das Fachbüro Bioplan aus Heidelberg wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit dem Datum vom 12.10.2023 durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

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

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse bzw. Renovierungen an Gebäuden geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese sind jedoch hauptsächlich beschränkt auf vorhandene Saumstrukturen in Grünflächen, sowie den privaten Gärten innerhalb des Plangebiets. Sofern Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Fledermäuse

Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabriss bzw. Gebäuderenovierungen geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Schmetterlinge

Sollten bei Begehungen zu vertiefenden Untersuchungen anderer Artengruppen in den ruderalisierten, weniger gut einsehbaren Grundstücken Nahrungspflanzen etwa von den wahrscheinlicheren Arten Großer Feuerfalter oder Nachtkerzenschwärmer gefunden werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Schmetterlinge zur Beurteilung potenzieller Konflikte notwendig.

9 Immissionsschutz

Wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Verkehrszunahme sowie der Beschränkung auf die geplanten wohngebietsverträglichen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Lärmbelastigungen durch den Bebauungsplan entstehen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird eine gewisse Grundversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften: Ein im Hinblick auf das Wohnen zukommende Beeinträchtigungspotenzial und potenzielle Nutzungskonflikte, beispielsweise durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet vermieden werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Für diese Nutzungen wird in dem vorliegenden Plangebiet am Hang mit den besonderen topografischen Gegebenheiten weder ein Bedarf gesehen noch sind angemessene Entwicklungschancen hierfür in dem Gebiet zu erkennen. Kirchliche und kulturelle Einrichtungen sind an anderer zentralerer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet kein Bedarf zu erkennen sowie fehlen die Entwicklungschancen für Einrichtungen dieser Art. Alle der genannten Anlagen befinden sich zudem bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, wo die Standorte insgesamt bessere Grundvoraussetzungen bieten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch

weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.

- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden Nutzerkreis von Wohnungen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und zur Stärkung der Innenentwicklung in Ispringen soll der knappe Wohnraum zudem für das dauerhafte Wohnen vorgehalten werden.
- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequenzierung nicht ausgelegt.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem am Hang gelegenen Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

Unabhängig von den oben genannten Festsetzungen werden auch temporäre Wohnformen mit einer Nutzungsdauer von Wohnungen unter 6 Monaten ausgeschlossen. Darunter fallen alle Formen des Wohnens, welche nicht als Beherbergungsgewerbe oder Ferienwohnung betrachtet werden können, jedoch das temporäre Wohnen zum Ziel haben. Dies können beispielsweise Monteurs-Wohnungen oder Boardinghäuser sein. Nach der Definition in diesem Bebauungsplan liegt die Grenze für eine temporäre Wohnform bei 6 Monaten. Das bedeutet, dass das temporäre Wohnen unter einer Nutzungsdauer von 6 Monaten im Plangebiet nicht zulässig ist. Durch den Ausschluss dieser temporären Wohnformen soll gerade die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes als überwiegend der dauernden Wohnnutzung dienend erhalten und das Dauerwohnen gestärkt und gefördert werden. Konflikte durch eine hohe Fluktuation sollen somit eingeschränkt und Störungen der Wohnruhe durch einen immer wieder wechselnden Nutzerkreis vermieden werden. Das Verbot von temporären Wohnformen zielt zudem darauf ab, den dringend benötigten Wohnraum in erster Linie Personen zur Verfügung zu stellen, die dauerhaften Wohnraum im Gemeindegebiet Ispringen suchen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe (BZH) sowie die Wand- und Firsthöhen (WH / FH) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstückgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt

sich bei der GRZ um einen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber um bis zu 50 % überschritten werden.

Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika. Flachdächer im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°. Bei Flachdächern bis 10° Dachneigung können auch Pultdächer mit flacher Neigung entstehen. In diesen Fällen wird die Wandhöhe von der Traufseite bemessen.

Die Bezugshöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Da es neben Eckgrundstücken auch einige doppelt erschlossenen Grundstücke im Bereich Vogelsangstraße/ Hohwaldstraße gibt, ist in beiden Fällen stets der höhere Bezugspunkt heranzuziehen. Zudem ist die davon abweichende Regelung zur Bezugshöhe (BZH) im zeichnerischen Teil zu beachten. Da es auf einem Grundstück (Flurstücksnummer 1099) zwei Gebäude an jeweils unterschiedlicher Erschließungsstraße gibt und es deshalb zu Unklarheiten hinsichtlich der Bezugshöhe kommen kann, wurde hierfür eine Konkretisierung vorgenommen. Somit ist zur Ermittlung der Bezugshöhe für das eine Gebäude (Hausnummer 14/1) die Vogelsangstraße und für das andere Gebäude (Hausnummer 49) die Wilhelmstraße heranzuziehen, siehe Eintragung im zeichnerischen Teil.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern ab 25° Dachneigung mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,50 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht. Auch mit Zwerchgiebeln darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden, um mehr Flexibilität zu ermöglichen. Dies gilt nur für Zwerchgiebel und nicht für Gauben. Mit Zwerchgiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen – im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Gauben als auch Zwerchgiebel müssen mit ihrer Oberkante einen Abstand von mindestens 0,50 m zum First des Hauptdaches einhalten.

Bei Gebäuden mit Dächern bis 10° Dachneigung (Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes) ist das Überschreiten der Wandhöhe mit technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.) auf maximal 1,00 m begrenzt. Bei Gebäuden mit Dächern bis 10° Dachneigung darf zur Flexibilisierung die max. Wandhöhe bis 3,00 m überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Nur für Erschließungskerne (Treppenhaus/Lift) bis 4,00 m Breite ist kein Rückversatz erforderlich.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die ausreichend bestimmte Festsetzung von Grundfläche und Gebäudehöhen ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung sicherstellt.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, durch welche die maximalen Längen der einzelnen Gebäudetypologien festgelegt werden. Dies sichert eine verträgliche Erweiterung der vorhandenen Baustruktur und ermöglicht zugleich eine flexible Bebauung mit Einzel- sowie Doppel- und Reihenhäusern. Die Errichtung von Doppelhäusern und

Hausgruppen ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau aller Einzelhäuser (Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser) gesichert ist.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,00 m Breite um bis zu 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

10.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m und mit Carports von 2,00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können. Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes müssen Garagen mit ihrer Längsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen zudem einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen i.S.d. § 1 (3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig; außerhalb allerdings nur unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 (4) BauNVO).

KFZ- Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für Anlagen zur Energieversorgung – mit Ausnahme von Müllstandorten, Überdachungen für Fahrradstellplätze, Spielplätzen und Einfriedungen – sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um aus ökologischen und städtebaulichen Gründen möglichst große zusammenhängende Grünzüge im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sichern zu können. Um dennoch eine gewisse Flexibilität zuzulassen, ist darüber hinaus eine weitere Nebenanlage je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 10,00 qm und mit einer Wandhöhe bis maximal 3,00 m. Zu vorderen Grundstücksgrenzen ist mit Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen sowie erforderlichen Zugängen und Zufahrten – ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

10.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zusammenhängende private Grünflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen erhalten und sind zudem mit einem Pflanzgebot belegt. Zur Durchgrünung des Bebaugbietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken ist dabei frei wählbar. Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Baumpflanzungen ist aufzurunden. Bereits bestehende Bäume können auf die geforderte Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet wurden des Weiteren Vorgaben zur extensiven als auch intensiven Dachbegrünung gemacht. Dächer von Hauptgebäuden bis 10° Dachneigung (Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes) sowie Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensiv-

begrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standortgerechten Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind ebenfalls zu begrünen. Diese sind mit einer Vegetationsfläche von mindestens 50 cm Höhe zu überpflanzen und somit intensiv zu begrünen.

10.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der bei Bedarf auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

10.7 Bedingte Festsetzung

Zur Sicherung einiger bestehender Wohnhäuser, welche nur noch teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, ist für die im Textteil ausdrücklich benannten Flurstücke folgendes zulässig:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 10 % der bestehenden Grundfläche.

Bei einer Neubebauung nach einem vollständigen Abbruch der oberirdischen Gebäudeteile der bestehenden Wohnhäuser sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten, um langfristig ein geordnetes Siedlungsbild und eine Anpassung an den übrigen Bestand sichern zu können. Sofern jedoch nur ein Teilabriss des betroffenen Gebäudes erfolgt, gelten die zuvor benannten Regelungen zur baulichen Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbilds sowie aus baugestalterischer Sicht auf für ein notwendig erachtetes Maß und orientieren sich am Bestand. Sie lassen dadurch auch ausreichend Spielraum für die individuelle Realisierbarkeit von Bauvorhaben. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 45°. Flachdächer im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°. Zusätzlich sind auch Mansarddächer zulässig, deren Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65°, maximal jedoch 80° und für den oberen, flacheren Teil mindestens 15°, maximal jedoch 45° beträgt.

Neben den Flachdächern der Hauptgebäude sind auch die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen aus gestalterischen Aspekten zu begrünen, wenn sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind. Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind ausdrücklich gewünscht und zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern aus gestalterischer Sicht in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

11.2 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte. Mit Zwerchgiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen – im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

11.3 Dachmaterialien und Fassadenfarben

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind bei geneigten Dächern ausschließlich Ziegel-Dacheindeckungen und Eindeckungen mit Betondachsteinen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

11.4 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Im Planungsgebiet ergibt sich ein gewisser Höhenunterschied auf den Grundstücken. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen sind diese Höhenunterschiede so zu gestalten und bei Bedarf abzutreten, dass sich für das Ortsbild und die angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung ergeben. Ausgenommen von dieser Regelung sind technisch notwendige Stützmauern. Mauern zur Terrassierung eines Grundstücks sind zudem in Naturstein, mit Gabionen oder unbehandelten Holzkonstruktionen auszuführen.

11.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen im Geltungsbereich über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Es ist daher erforderlich, bei Bauvorhaben im Plangebiet, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen, um die Stellplätze vorrangig auf den privaten Flächen unterzubringen und nicht im öffentlichen Raum bzw. auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im Bestandsgebiet handelt, um die Nachverdichtung und die Innenentwicklung zu ermöglichen und zu steuern, sind keine Möglichkeiten vorhanden, die bestehenden Verkehrsanlagen im Plangebiet so zu verändern, dass sie den zusätzlichen ruhenden Verkehr aufnehmen könnten. Deshalb sind die erforderlichen Stellplätze auf privaten Flächen nachzuweisen. Dies dient einem geordneten städtebaulichen Gesamtbild und auch der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit Straße, Zufahrbarkeit Feuerwehr/ Abfallunternehmen etc.). Zur Reduzierung von versiegelten Flächen, z.B. durch zusätzliche Garagen, Carports oder Zufahrten, darf der zweite Stellplatz einer Wohneinheit gefangen sein.

11.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung und Schaffung eines attraktiven Siedlungsbildes mit Freiflächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand, Gartenwege, etc.) sind davon ausgenommen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder

rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

11.7 Werbeanlagen

Neben Fassadenfarben können auch Werbeanlagen die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

11.8 Einfriedungen

Für ein einheitliches und grünes Erscheinungsbild sind neben Zäunen aus Holz lebende Einfriedungen sowie hinterpflanzte Einfriedungen aus Draht erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind Zäune aus Kunststoff oder ein Doppelstabzaun nicht zulässig. Für die Heckenpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, welche die biologische Vielfalt der Flora und Fauna im Gebiet unterstützen sollen.

Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen dürfen aus baugestalterischer Sicht eine Höhe von 1,20 m entlang der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt auch entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einem Abstand von 3,00 m ab der vorderen Grundstücksgrenze. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen sind zudem die Vorgaben zur Rast 06 in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Ziffer 7, Teil D) in Bezug auf die Sichtfelder im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten zu beachten. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

11.9 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

11.10 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind hierbei jeweils als einzelne Gebäude zu betrachten, sodass bei einem Doppel- bzw. Reihnhaus jeweils eine Außenantenne möglich ist.

Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister