

# STADT BAD HERRENALB

## Bebauungsplan „Kullenmühle“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.06.2021



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

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am
Aufstellungsbeschluss (Änderung des Verfahrens)	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Änderung des Verfahrens)	gem. § 2 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO):

**Allgemein zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Unzulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Mischgebiet** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO):

**Allgemein zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Unzulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

**Gewerbegebiet** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO):

**Allgemein zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie Lagerplätze nur in Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Anlagen sportliche Zwecke.

**Unzulässig sind:**

- eigenständige Lagerhäuser und Lagerstätten,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage) als eigenständiger Betrieb ohne Produktions- oder Handwerksbetrieb.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

**Die zulässige Grundfläche** darf in den Teilbereichen 1 und 2 mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**In der offenen Bauweise** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchsten 50 m betragen.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften / Hausgruppen** sind nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzabstand der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser (Elemente einer Hausgruppe) gesichert ist.

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Terrassen und Balkone** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

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

**Garagen / Carports und oberirdische Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Die Errichtung von **Tiefgaragen mit ihren Zufahrten** ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Sonst. Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Spielplätze.

**5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10)**

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist unzulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch befestigte Wege, Stützen, Zäune etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

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

### Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### Lichtmanagement

Es ist eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung im Plangebiet herzustellen. Dies ist durch folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Verwendung von Lampen mit geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum wie beispielsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen,
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und waagrechte Anbringung der Beleuchtungskörper,
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C.
- Vermeidung von Streulicht aus dem Wohngebiet heraus, z.B. nach oben abstrahlende Gartenbeleuchtung.

### Boden und Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

## **7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil als „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten.

## **8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### Pflanzung von Bäumen

Je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je Baugrundstücke mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste für Einzelgrundstücke, Hochstamm; StU 10/12; 3xv zu pflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu ermitteln und einzuhalten. Nadelbäume sind unzulässig.

### Pflanzung innerhalb der Fläche die von Bebauung freizuhalten ist

Innerhalb der Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, sind die bestehenden Gehölze und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang sind Sträucher gem. Pflanzliste entlang von Gewässern zu pflanzen.

### Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie freistehenden Garagen sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

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.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm.

Pflanzliste**Pflanzliste für Einzelgrundstücke**

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

**Pflanzliste entlang von Gewässern**

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

**Dachbegrünung**

## Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

Moose:	Echtes Goldmoos	<i>Campothecium sericeum</i>
	Hirnzahnmoos	<i>Ceratodon pupureus</i>
	Krückenkegelmoos	<i>Brachytecium rutabulum</i>
	Mauermoos	<i>Tortula moralis</i>
	Silberbirnmoos	<i>Bryum argenteum</i>
Sedum:	Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>
	Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
	Weißer Fetthenne	<i>Sedum-album-Sorten</i>

## Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser:	Zittergras	<i>Briza media</i>
	Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
	Ausläufertreibender Rotschwengel	<i>Festuca rubra rubra</i>
	Blauschopfgras	<i>Koeleria glauca</i>
	Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
	Platthalmrispe	<i>Poa compressa</i>
	Schafschwengel	<i>Festuca ovina (pallens, glauca)</i>
Kräuter:	Blutwurz	<i>Potentilla erecta</i>
	Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
	Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
	Gemeine Braunnelle	<i>Prunella vulgaris</i>
	Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
	Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
	Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
	Orangerotes Habichtkraut	<i>Hieracium auranthiacum</i>
	Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
	Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
	Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>

	Tangelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

**9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Ausfertigungsvermerk:

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

Stadt Bad Herrenalb, den .....

.....  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dachformen und Dachneigungen

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

**Für Doppelhäuser und Hausgruppen** werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Abweichungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe gesichert ist.

#### 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben und Dacheinschnitte.

- **Die Länge aller Dachaufbauten** zusammen darf max. 80% der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten (gemessen entlang der Dachschräge).

#### 3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

Ziegel-Dachdeckungen sind matt in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### 4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen in den Teilbereichen 1-3 eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

In Teilbereich 4 sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

#### 5 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.



**6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung**

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

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

**7 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 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 vorderer Grundstücksgrenze.

**8 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

**9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

- Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- Wohnungen größer 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Wohnungen größer 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S.2346).

Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

**10 Außenantennen**

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

**11 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausfertigungsvermerk:

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

Stadt Bad Herrenalb, den .....

.....

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

## Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Artenschutz**

#### Gehölzfällarbeiten im Winter

Die Entfernung der Gehölze muss im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte eine Gehölzentfernung während der Vegetationsperiode (März-September) erforderlich sein, sind die entsprechenden Eingriffe auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

### 4 **Wasserhaushalt**

#### Regenwasserrückhaltung

Grundsätzlich ist der Versickerung von Regenwasser vor Ort Vorzug zu gewähren. Begrünte Dächer und eine Minimierung des Versiegelungsgrades (z.B. durch Verwendung von Öko-Pflastersystemen) tragen zur Retention von Regenwasser bei. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist der „Alb“ zuzuleiten.

### 5 **Vorbeugender Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen. In Teilbereichen die überwiegend der Wohnnutzung dienen, muss die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sicher gestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

#### Feuerwehraufstellflächen

Für Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung sind die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sowie §2 LBOAVO zu berücksichtigen.

### 6 **Hochwasserschutz**

Das überplante Gebiet wird von einem Gewässer 2.Ordnung mit temporär wechselnder Höhe des Wasserpegels tangiert. Der Wasserpegel kann im Randbereich des Grundstücks die Größenordnung eines hundertjährigen Hochwassers HQ 100 bzw. eines Extremhochwassers HQ extrem erreichen.

### 7 **Ausbildung eines Waldtraufs**

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand und die Stufigkeit des Waldrandes zu erhalten, ist eine regelmäßige (motormanuelle) Pflege notwendig. Dadurch kann ein Überwachsen durch Baumarten der Schlusswaldgesellschaft – und damit die Ausbildung eines Steilrandes – verhindert werden. Die Pflege besteht in einer abschnittsweisen Mahd im mehrjährigen Wechsel

(ab August/September), dem Auf-den-Stock-Setzen von (schnell-wachsenden) Straucharten (Mischwuchsregulierung) sowie der Entfernung von Schlusswaldbaumarten. Anfallendes Astmaterial kann teilweise, zu Haufen aufgeschichtet, auf der Fläche verbleiben. Langsam wachsende Straucharten sollen begünstigt werden. Besonders zum Wald hin sind Pioniergehölze (z. B. Zitterpappel, Birke) sowie seltene Baumarten (z. B. Wildobst) zu erhalten.

## Begründung zum Bebauungsplan

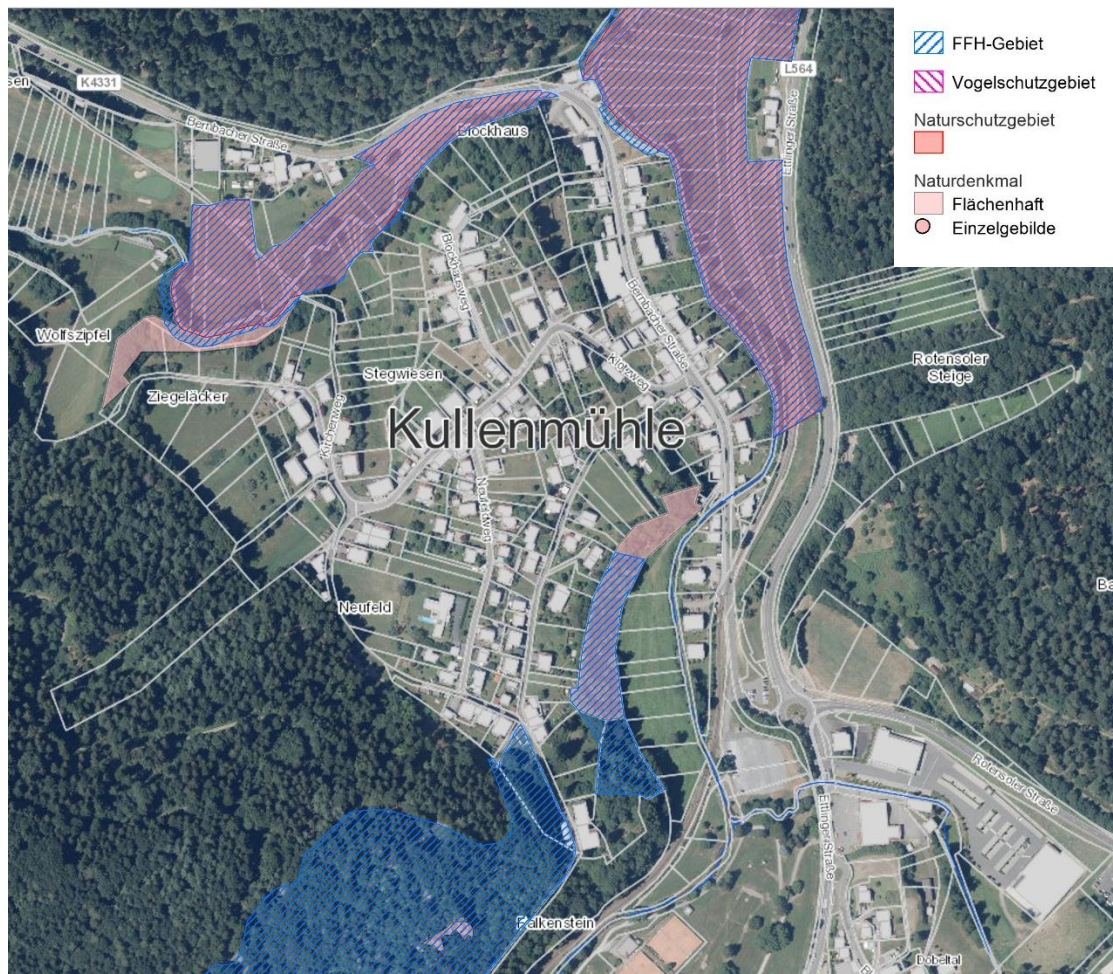
### 1 Planerfordernis

Im Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Kullenmühle“, rechtskräftig seit 1983. Dieser ist an vielen Stellen überholt und entspricht nicht mehr den Planungszielen der Stadt Bad Herrenalb. Die vielen einzelnen überbaubaren Flächen („Baufenster“) lassen keine Nachverdichtung zu, obwohl zur Schaffung benötigten Wohnraums der Nachverdichtung im Gegensatz zur Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen den Vorzug zu geben ist. Ausgenommen von der Überplanung des Gebiets wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forschen und Wohnen Kullenmühle“, da dieser Bereich bereits aus konkretem Anlass durch ein vorgezogenes Verfahren überplant wurde. Für eine maßvolle Nachverdichtung, zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, zur Realisierung der derzeitigen Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist somit die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst ca. 18,3 ha und wird im Norden, Süden und Westen von freier Landschaft und im Osten von der Alb mit dahinterliegender Landesstraße (L564) begrenzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich FFH-Gebiete. Da jedoch die zeichnerisch festgesetzten Bauflächen nicht näher an die FFH-Gebiete heranrücken, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.



Auszug „Schutzgebiete“ des Kartendienstes der LUBW

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb-Dobel als „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet fest und ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb - Dobel

### 4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich aus den zusätzlich möglichen neu überbaubaren Bereichen, d.h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13 a BauGB lediglich zu berichtigen.

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 § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm. Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **5 Artenschutz**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Das Gebiet ist überwiegend überbaut. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Im Übrigen gelten naturschutzrechtliche Bestimmungen auch ohne Festsetzungen in einem Bebauungsplan und sind demgemäß bei der Durchführung von Einzelvorhaben zu prüfen.

## **6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird wie im Bestand über die Bernbacher Straße (K 4331) an die Ettlinger Straße (L 564) angebunden. Die Buslinie 113 bietet eine Haltestelle (Kullenmühle) innerhalb des Plangebiets. Auch die S-Bahn-Haltestelle, die durch die Linie S1 bedient wird, befindet sich in fußläufig erreichbarer Nähe.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme. Bei dem bestehenden Kanal innerhalb der Bernbacher Straße handelt es sich um einen Mischwasserkanal. Neubauten sollen jedoch an ein zu errichtendes Trennsystem angeschlossen werden.

## **8 Immissionsschutz**

Wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Verkehrszunahme sowie der Beschränkung auf die geplanten wohngebietsverträglichen Nutzungen wird eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich erachtet.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil Größe und Zuschnitt des Grundstücks eine sinnvolle Nutzung dieser Art ausschließen und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realistisch kaum nachzuweisen ist. Darüber hinaus sind aufgrund dieser Nutzungen Konflikte mit angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen durch Zu- und Abfahrten bzw. mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden zu befürchten. Im Mischgebiet sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen („trading down“) nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe im Mischgebiet ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind damit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze ohne zugehörigen Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb ausgeschlossen.

Um die bereitgestellten Flächen dem Gewerbe vorzubehalten, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wodurch außerdem ein möglicher „Trading-Down-Effect“, also eine negative Beeinflussung des Gebiets durch einschlägige Milieubildung verhindert werden kann. Auch Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist führen zu einer Milieubildung und einer Abwertung des Gebietsimage und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg als eigenständiger Betrieb (Ausnahme: Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen, Verkaufsflächengröße von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb), soll eine gebietsverträgliche Entwicklung gewährleistet werden. Der vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet stärkt die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und sichert die wohngebietsnahe Grundversorgung.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse. Die GRZ entspricht den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten sowie der bestehenden Gebäude- und Siedlungsstruktur und den Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (sogenannte GRZ II). Abweichend hiervon darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO in den Teilbereichen 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 vertretbar.

Wird eine GFZ nicht festgesetzt, gelten die jeweiligen Obergrenzen gemäß § 17(1) BauNVO.

Durch die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse soll die Anpassung der Bebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik sichergestellt werden.

Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessene Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

### **9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil zu errichten. Die Festsetzung sichert die geplante städtebauliche Struktur und ermöglicht eine flexible Bebauung. Sie stellt zudem eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Für die städtebauliche Ordnung und zugunsten der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser / Reihenhäuser nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzabstand der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser gesichert ist. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch das Zurücksetzen der Baufenster von den Verkehrsflächen werden begrünte Vorbereiche geschaffen. Durch die Zulassung von Terrassen und Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die bessere Nutzbarkeit des Grundstücks erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen / Balkone begrenzt.

### **9.4 Garagen/Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung 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. Die Errichtung von Garagen, Carports und oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Fläche zulässig. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von der Grundstücksgrenze mit der Erschließungsfläche dienen einem geordneten Straßenbild. Die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ist zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen



Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens wird ein 5,0 m breiter Streifen entlang der Alb als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch befestigte Wege, Stützen, Zäune etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern und
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

unzulässig.

#### **9.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zum Bodenschutz, sowie den artenschutzrechtlichen Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern.

#### **9.7 Leitungsrecht**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Sicherung der bestehenden unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Kanal).

#### **9.8 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

### **10 Örtliche Bauvorschriften**

#### **10.1 Dachformen und Dachneigungen**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Dachaufbauten, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen auch abweichende Dachneigungen zulässig. Für Doppelhäuser/Hausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

#### **10.2 Dachaufbauten**

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen den Ausbau des Dachgeschosses als weiteres Vollgeschoss und tragen somit einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich bei. Einerseits wird durch die Begrenzung der Länge der Dachaufbauten und des Ausschlusses von Zwerchhäusern die Wandhöhe, als einheitlich durchgehen-

des Element, gesichert und die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach bleibt gewahrt. Andererseits wird hierdurch ausreichend Spielraum für eine individuelle Umsetzung geboten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihren Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

### **10.3 Fassadenfarben**

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortseingangs zu sichern.

### **10.4 Werbeanlagen und Automaten**

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

### **10.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens 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) sind davon ausgeschlossen. 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.

### **10.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung**

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein 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. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

### **10.7 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen aus baugestalterischen Gründen für ein offenes Siedlungsbild eine Höhe von 0,80 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 vorderer Grundstücksgrenze.

### **10.8 Abfallbehälterstandplätze**

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

### 10.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Der Gesetzgeber ermächtigt nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Städte, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze zu erhöhen. Der Bauherr muss dann mehr als 1,0 Stellplätze herstellen. Voraussetzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist, dass diese durch Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Waren früher private Fahrzeuge - von landwirtschaftlichen Zugmaschinen abgesehen - die Ausnahme, bilden sie heute einen selbstverständlichen Teil der allgemeinen Mobilität, die sich in einer hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Aufgrund des nur z.T. verbesserungsfähigen ÖPNVs erhöht sich das Erfordernis nach privaten Fahrzeugen, so dass heute durchaus mehrere Pkw pro Wohneinheit üblich sind. Eine Erhöhung der Fahrzeugdichte für den Individualverkehr ist absehbar, da im beruflichen wie im privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität erwartet wird. Es wurde daher geprüft, ob verkehrliche oder städtebauliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen.

In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc. durch parkende Autos auf Gehwegen und Straßen. Die Stadt möchte diese Missstände beenden und begründet damit die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig hier die Weichen stellen, dass die notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und auch anderen Beteiligten (Behinderte, ältere Personen und z.B. junge Familien) wären in diesem Fall nicht auszuschließen.

Für neue Wohneinheiten wird daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Dabei wird die Erhöhung an die Anzahl der Wohneinheiten angepasst. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- Wohnungen größer 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Wohnungen größer 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze
- 

Diese Regelung gilt nur für die Schaffung von neuen, abgeschlossenen Wohneinheiten und nicht für die bloße Erweiterung der Wohnfläche bestehender Wohneinheiten. Es wird als unverhältnismäßig angesehen, im Falle einer bloßen Erweiterung der Wohnfläche einer bereits bestehenden Wohnung zusätzliche Stellplätze zu verlangen. Soweit sich bei der Stellplatzberechnung Dezimalzahlen ergeben, sind diese aufzurunden (z.B. 4,5 = 5 Stellplätze).

Gefangene Stellplätze gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie der gleichen Wohneinheit wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können.

Stellplätze für sonst. Nutzungen regeln sich nach der Stellplatzverordnung (z.B. für gewerbliche Nutzungen). Hier gibt es keine Möglichkeit der Regelung durch den Bebauungsplan.

**10.10 Außenantennen**

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

**10.11 Niederspannungsfreileitungen**

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

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Stadt Bad Herrenalb, den .....

.....  
Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

## **Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg**

### **Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Kunst/Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

### **Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen**

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

### **In der Regel zentrenrelevante Sortimente**

Teppiche (ohne Teppichböden)

Blumen

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel