STADT BAD HERRENALB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kühler Brunnen“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.04.2024

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
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
Frühzeitige öffentliche Auslegung	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
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 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2 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.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Bezugshöhen **BZH**, die Traufhöhen **TH**, die Firsthöhen **FH** sowie durch maximale Gebäudehöhen **GH** gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl GRZ** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, auch wenn dadurch das Baugrundstück nicht nur lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der jeweiligen maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil je Baufenster festgesetzt.

Die Gebäudehöhe gilt nur für Flachdächer und Pultdächer bis max. 10° Dachneigung. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Gebäudehöhe GH** wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Sie ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die **maximal zulässige Traufhöhe TH** wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Firsthöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Sie ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Firsthöhe FH** wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern und **mit technischen Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 1,00 m überschritten werden.

4 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 Teil zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchsten 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen und Balkone sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)

Innerhalb des Teilbereichs 1 hin zu dem benachbarten Flurstück Nr. 1286/2 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 x Höhe zulässig.

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

Oberirdische Stellplätze und Carports / Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

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.

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

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Bereiche ab dem Lärmpegelbereich IV sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche, für die im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 63 dB(A) oder höher ermittelt wurden, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen,

können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

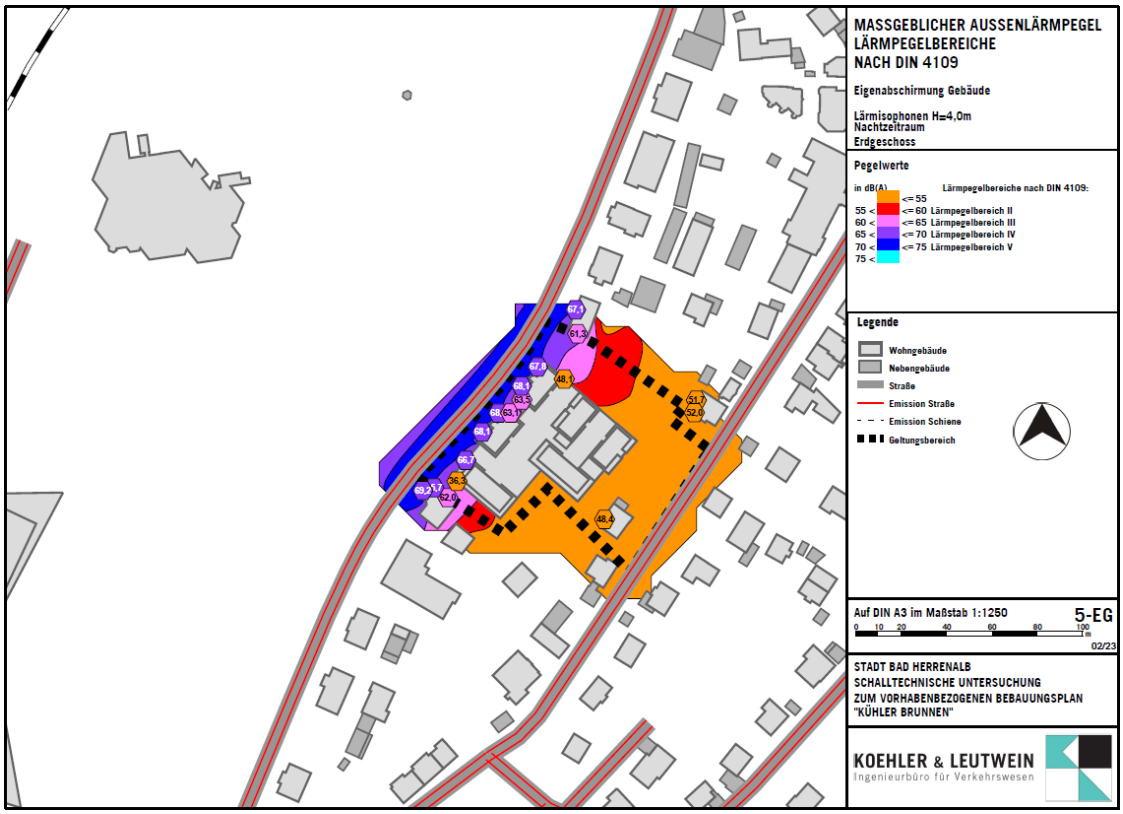


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | Erdgeschoss

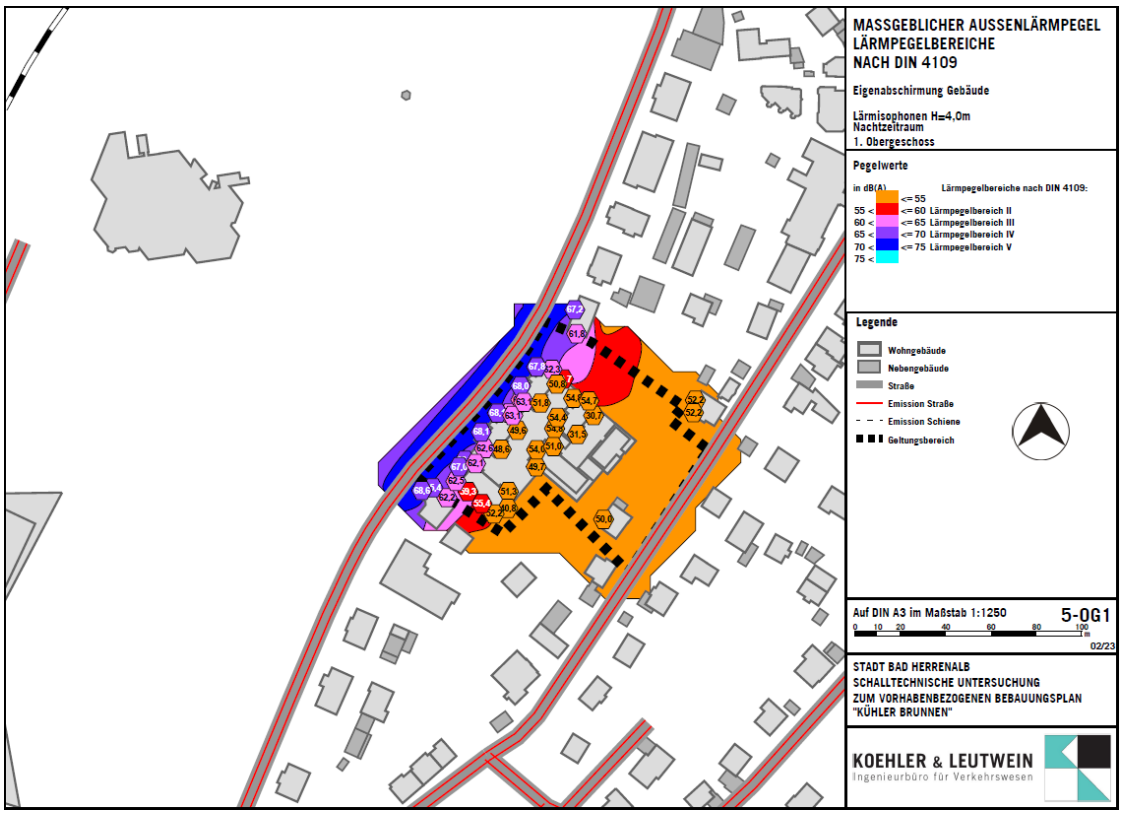


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | 1. Obergeschoss

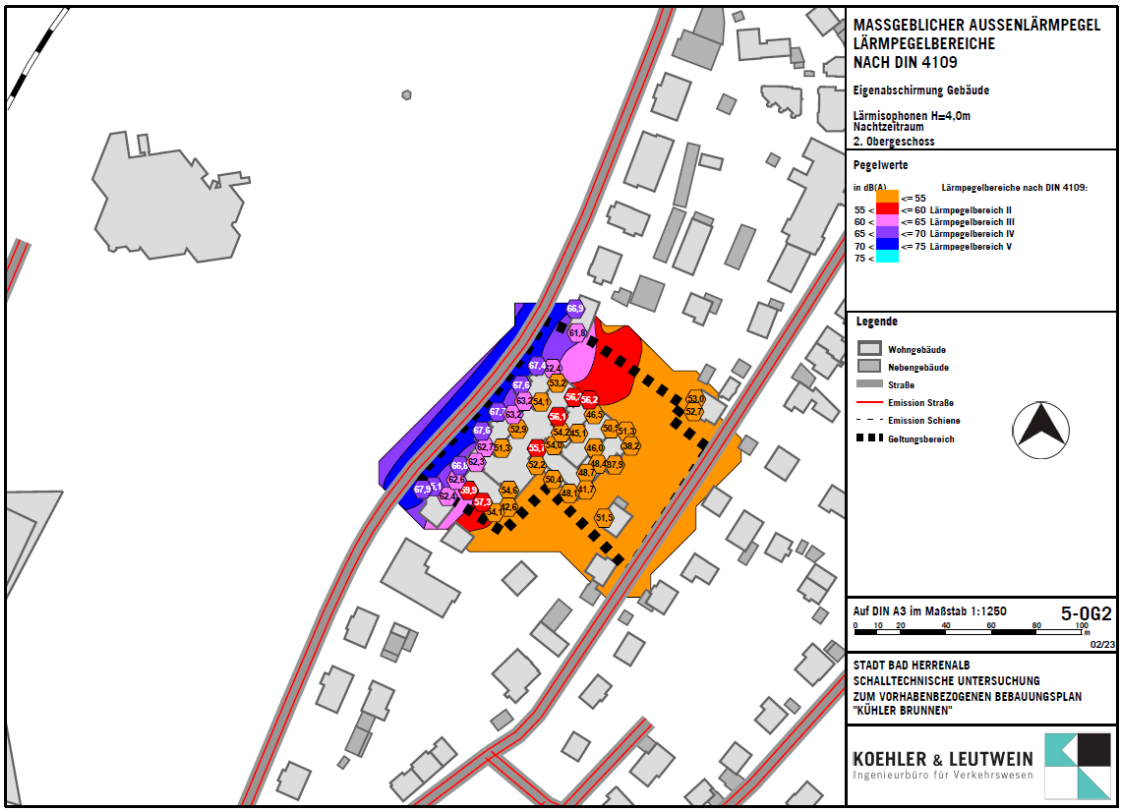


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | 2. Obergeschoss

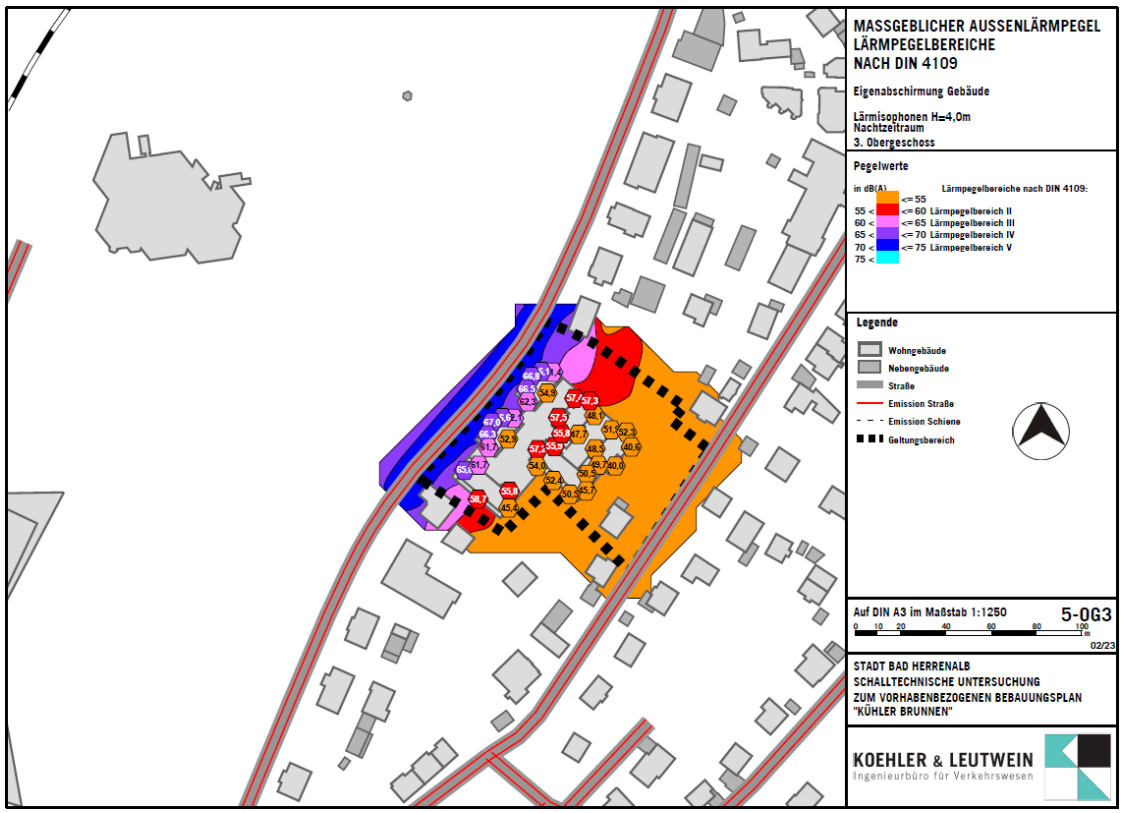


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | 3. Obergeschoss

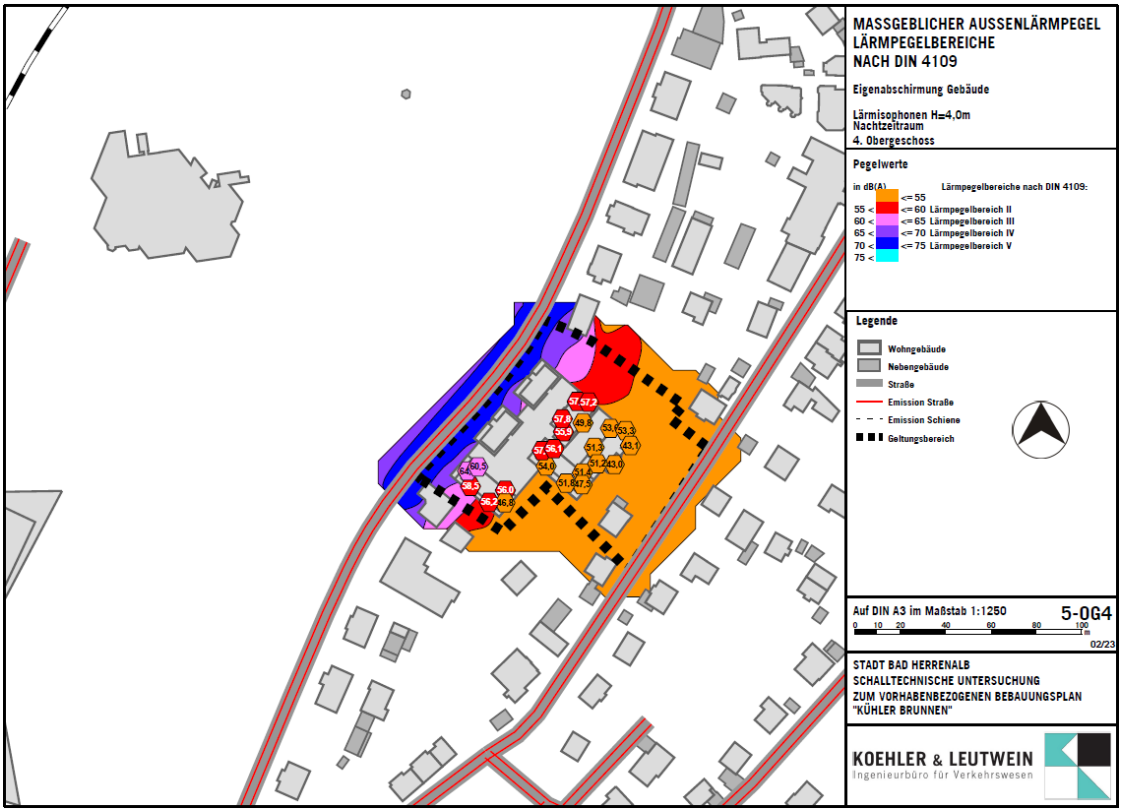


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | 4. Obergeschoss

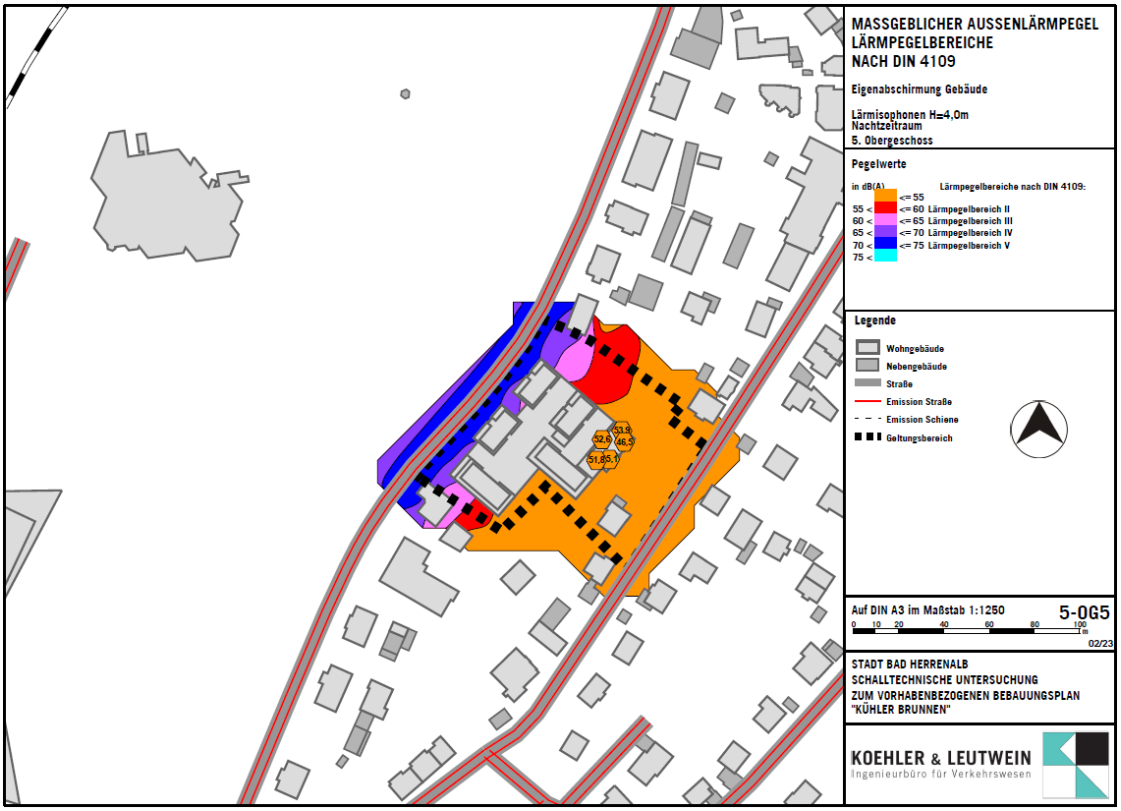


Abb.: Maßgebliche Außenlärmpegel | Nachtzeitraum | 5. Obergeschoss

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

Pflanzung von Bäumen

Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstücke mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, 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.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind befestigte Rad- und Gehwege zulässig.

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.

10 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 untergeordnete Nebengebäude sind die gleichen Dachformen und -neigungen wie für das Hauptgebäude zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente 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 (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

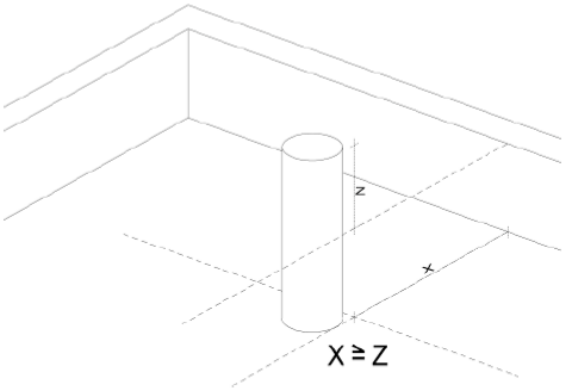


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben und Dacheinschnitte.

- **Die Länge aller Dachaufbauten** zusammen darf max. 50% 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 eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. 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

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

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.

Auf einem Teil der vom Bebauungsplan erfassten Fläche befindet sich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung „AS Tankstelle Pfeiffer“ erfasste Altstandort. Die Fläche ist mit „A – ausscheiden, archivieren“ bewertet, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3 Artenschutz

<u>Gehölzfällarbeiten im Winter</u>

Für etwaige Rodungsmaßnahmen ist das jahreszeitliche Rodungsverbot nach §39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
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.

<u>Lichtmanagement</u>

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.

<u>Vogelschlag</u>

Sofern großflächige Glasfassaden nicht vermeidbar sind, sind sie so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Infos über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) oder „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ (Wiener Umweltanwaltschaft, 2019 entnommen werden. Diese Broschüren sind als Download im Internet zu finden.

<u>Erhaltung Gehölzbestand</u>

Wo möglich sind die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Insbesondere die ältere Linde und die Rotbuche (Höhlenbaum mit potenzieller Fortpflanzungsstätte des Stars) im südlichen Teil des Flurstück 1287/1 sollten erhalten werden.

Bauzeitenbeschränkungen

Abriss Gebäude und Rodung von Gehölzen:

Aufgrund der Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und Vögel sowie potenziell vorhandenen Vogelbruten in den Gehölzen ergeben sich für die Abriss- und Rodungsarbeiten folgende Empfehlungen für die zeitliche Planung:

- Abriss des Gästehauses (Ettlinger Straße 22/1) mit dem Fledermausquartier nur zwischen Mitte März - Mitte April oder Mitte August - Mitte November nach vorheriger Kontrolle auf aktuell vorhandene Fledermäuse durch einen Sachverständigen
- Beim Hauptgebäude (Ettlinger Straße 22) ist der Abriss aufgrund des Vorkommens von gebäudebrütenden Vogelarten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen bzw. in dieser Zeit zu beginnen. In diesem Zeitraum sind auch erforderliche Gehölzrodungen durchzuführen.

Maßnahmen Zwergfledermaus

Bauzeitenbeschränkungen

Aufgrund der Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse ergeben sich für die Abrissarbeiten folgende Restriktionen für die zeitliche Planung:

Abriss des Gästehauses (Ettlinger Straße 22/1) mit dem Fledermausquartier nur zwischen Mitte März - Mitte April oder Mitte August - Mitte November nach vorheriger Kontrolle auf aktuell vorhandene Fledermäuse durch einen Sachverständigen

Ersatzquartiere

Leider gelang es nicht Gebäudeeigentümer (Privatpersonen) in der näheren Umgebung zum Eingriff für die Anbringung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus zu gewinnen. Auch stadteigene Gebäude standen in räumlicher Nähe nicht zur Verfügung. Daher wird nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde als Interimslösung die Installation einer Fledermausstele innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgeschlagen. Die Stele muss vor Beginn der Abbrucharbeiten aufgestellt werden. Der Standort der Stele kann Abbildung 3.4 entnommen werden.

Als Fledermausstele ist die von Biologische Gutachten Dietz und Naturschutzbedarf Strobel entwickelte Fledermausstele zu verwenden. Die Fledermausstele ist zur Neuschaffung von Quartieren insbesondere der spaltenbewohnenden Fledermausarten konzipiert. Detaillierte Angaben und Darstellung der Fledermausstele finden sich im Anhang der „worst-case“-Betrachtung.

Ergänzend zu der bereits während der Bautätigkeit als Ersatzquartier zur Verfügung zu stellenden Fledermausstele, sind an den neu entstehenden Gebäuden weitere Fledermauskästen zu installieren. In Frage kommen hier Spaltenquartiere der Hersteller Hasselfeldt, Schwegler oder Strobel aus Holzbeton, die in die Fassade bzw. die Dämmung (teil)integriert werden oder außen an der Fassade angebracht werden (Beispiele s. Anhang B der „worst case“-Betrachtung). Von den Fassadenkästen ist bekannt, dass sie von Zwergfledermäusen sehr gut angenommen werden und damit auf lange Sicht das entfallende Quartier sicher ersetzen. Es sind hier insgesamt sechs Quartiere in unterschiedlicher Exposition entsprechend der in Abbildung 3.4 der „worst case“-Betrachtung dargestellten Standorten zu installieren. Die Quartiere sind möglichst hoch, am besten unter der Dachkante anzubringen. Auf einen freien An- und Abflug ist zu achten. Eine Beleuchtung der Fassade ist nicht gestattet.

Maßnahmen Haussperling und Star

Bauzeitenbeschränkungen

Aufgrund der Nutzung der Gebäude durch Vögel sowie potenziell vorhandenen Vogelbruten in den Gehölzen ergeben sich für die Abriss- und Rodungsarbeiten folgende Vorgaben für die zeitliche Planung:

Beim Hauptgebäude (Ettlinger Straße 22) ist der Abriss aufgrund des Vorkommens von gebäudebrütenden Vogelarten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen bzw. in dieser Zeit zu beginnen. Dies gilt ebenso für die übrigen Gebäude. In diesem Zeitraum sind auch erforderliche Gehölzrodungen durchzuführen.

Ersatznisthilfen

Um die wegfallende Fortpflanzungsstätte des Haussperlings zu ersetzen, sind an den neuen Gebäuden drei Koloniekästen anzubringen. Für die Art sollten immer mehrere Nisthilfen in räumlicher Nähe zueinander aufgehängt werden. Hierfür bietet sich beispielsweise das Sperlingskoloniehaus der Fa. Schwegler an, das in mindesten 3 m Höhe an wetterabgewandten Außenwänden angebracht werden kann. Die Standorte der Kästen kann Abbildung 3.4 die „worst case“-Betrachtung entnommen werden.

Um während der Bauphase ebenfalls Nistmöglichkeiten für den Haussperling zur Verfügung zu stellen, sind zwei Nisthilfen an der Fledermausstele anzubringen. Hierfür empfiehlt sich die Nisthöhle 2GR (oval) der Fa. Schwegler mit einer Fluglochweite von 30 x 45 mm.

Für den Star sind vor der Fällung der Bäume drei Nistkästen in geeigneten Bereichen aufzuhängen. Der Star ist ein Höhlenbrüter und benötigt aufgrund seiner Größer eine Fluglochweite von Ø 45 mm. Die Nisthilfen sollten mardersicher sein und können an Gebäuden, Bäumen (z.B. an Bäumen in der Schweizerwiese) oder Pfosten angebracht werden. Das Einflugloch der Nisthilfe sollte ost- bis südostexponiert, also wetterabgewandt und nicht dauerhaft stark besonnt sein. Als weitere Bewohner dieses Kastentyps kommen neben Blau- und Kohlmeise sowie weiteren Höhlenbrütern auch der Haussperling in Frage.

Sollte das Aufhängen an Bäumen gegenüber der Ettlinger Straße in der Schweizerwiese (bevorzugte Variante) nicht möglich sein, ist auch das Aufhängen an 3 m hohen, einbetonierten Rohrpfosten innerhalb des Geltungsbereiches vor Beginn der Rodungsarbeiten denkbar.

4 Vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine Wassermenge von 48 m³ pro Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen. Der örtliche Wasserversorger hat einen Nachweis über die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen. Die Löschwasserversorgung kann im Umkreis von 300 m Luftlinie, beginnend von der Straßenkannte des jeweiligen Gebäudes, sichergestellt werden. Unüberbrückbare Flächen, wie größere Firmenareale, Mauern oder z. B. Gleiskörper dürfen dabei nicht mitberechnet werden. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht zur Verfügung stehen, ist die Differenz über einen unterirdischen Löschwasserbehälter (Objektschutz) nach DIN 14230 sicherzustellen. Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft und gut sichtbar nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es müssen mindestens das Schild „Löschwasserentnahmestelle“ und ein Schild mit dem Löschwasserinhalt des Behälters unter Angabe der Entfernung zur Entnahmestelle aufgestellt werden. Der Entnahmestutzen ist nach DIN 14319 mit einer A-Kupplung auszustatten und mit Bügeln gegen Umfahren zu sichern.

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.

Erreichbarkeit – Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges

Für die Feuerwehr ist, ausgehend von der öffentlichen Straße, ein Zu- oder Durchgang zu diesem Gebäude sicherzustellen. Dieser Zugang muss geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein. Die lichte Höhe eines eventuell vorhandenen Türbogens muss mindestens 2,00 m hoch sein. Der Zugang für die Feuerwehr ist auf seiner gesamten Länge jederzeit zugänglich sein. Die Mindestbreite darf nicht unterschritten werden. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Mit Bezug auf die Häuser C und F wird hier eine Zufahrt für die Feuerwehr erforderlich. Die Zufahrt für die Feuerwehr muss mindestens 3 m breit sein und den Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist dauerhaft freizuhalten (Feuerwehrzufahrt). Zur Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges sind Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr zu berücksichtigen. Dabei müssen für die

vierteilige Steckleiter (maximale Rettungshöhe 7,00 m) 3 m x 3 m und für die dreiteilige Schiebleiter (maximale Rettungshöhe 13,00 m) 4 m x 4 m Aufstellfläche berücksichtigt werden. Wird die Rettungshöhe von 13 m überschritten, ist nach VwV Feuerwehrflächen eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zwingend einzuplanen.

5 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Rathausplatz 11, 76332 Bad Herrenalb eingesehen werden.

6 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.

7 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 wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen. Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub und für verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahmen (auch im Rahmen verfahrenspflichtiger Bauvorhaben) ist gemäß § 3, Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

8 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich 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.
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.
Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. 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.

9 Pflanzliste

Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

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

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

10 Geologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Tigersandstein-Formation (Zechstein). Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

11 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich rd. 290 m südlich der Thermalquelle IV (LGRB-Nr.: 7116/95) und rd. 145 m südöstlich der Thermalquelle I (LGRB-Nr.: 7116/92). Die Planfläche liegt in dem vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet für die Thermalquelle I, Zone B1, in welcher vor allem Anforderungen an den quantitativen Heilquellenschutz gelten. Die Details zu den Schutzanforderungen sind im Gutachten des LGRB vom 21.02.2008, Az. 94-4763.2 // 07-6348 dargelegt. Auftraggeber des Gutachtens war das Landratsamt Calw.
Die Thermalquelle I ist als Heilquelle staatlich anerkannt. Über die zukünftige Verwendung der derzeitig zur Förderung von Brauchwasser genutzten Thermalquelle IV liegen dem LGRB keine weiterführenden Informationen vor.
Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

12 Sichtfelder

Sichtfelder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

13 Immissionsschutz

Je nach Nutzung der Stellplätze vor den Gebäuden kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Bauvorhaben und der Nachbarbebauung kommen. Diesbezüglich sind bei Realisierung des Bauvorhabens entsprechende organisatorische Maßnahmen (z.B. ausschließliche Nutzung der Tiefgaragenstellplätze bei Fahrten und Parkvorgängen im Nachtzeitraum) vorzusehen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu dem Gelände des ehemaligen Hotels „Kühler Brunnen. Es handelt sich um ungenutzte Brache. Für das Plangebiet hat die WLH Anlage- und Organisationsberatung GmbH, Ettlingen eine konkrete Planung vom Architekturbüro Architrav, Karlsruhe vorgelegt, die die Entwicklung der Konversionsfläche zu Wohnzwecken vorsieht. Die Umsetzung einer solchen Planung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bleichweg – Ettlinger Straße - Lindenweg“ und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bad Herrenalb besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Stadtgebiets. Eine Konversion des Plangebiets hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Stadt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Der Vorhabenträger kann über die erforderlichen Grundstücksflächen verfügen und ist bereit und in der Lage, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst ca. 6675 qm.
Im Plangebiet liegen die Flurstücke 611, 612/1, 1287 und 1289 vollständig.
Im Norden, Süden und Osten wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung und im Westen durch die Ettlinger Straße (L564) mit der angrenzenden Schweizerwiese begrenzt. Die Umgebung wird größtenteils durch Einzelhäuser mit Satteldächern bebaut.

3 Vorhaben / Neue Bebauung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels und Restaurants „Kühler Brunnen, in der Ettlinger Straße soll nach Abbruch der Bestandgebäude eine neue Wohnanlage entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht sechs Einzelbaukörper mit jeweils 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes geht die geplante Bebauung von einer behutsamen und verträglichen Nachverdichtung des Grundstückes aus und kommt so der Verantwortung für die Nutzung von bebaubaren Innenbereichsflächen nach.
Wie der städtebauliche Kontext der Anlage, so wird auch die Architektur tradierte Elemente aus dem Umfeld aufnehmen. Dazu gehören insbesondere entlang der Ettlinger Straße Elemente wie Fensterläden, ausgeprägte Fensterlaibungen, Balkongeländer und die harmonische Farbgebung.
Für die Unterbringung der PKWs sind zwei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 69 Stellplätzen geplant. Für das Erdgeschoss entlang der Ettlinger Straße sind gewerblich genutzte Flächen, voraussichtlich eine Arztpraxis und soziale Nutzungen (inkl. ca. 8 oberirdischer Stellplätze), vorgesehen. In den oberen Geschossen sind ca. 46 Wohnungen geplant. Der Wohnungsmix sieht hauptsächlich 2- und 3-Zimmerwohnungen vor, ergänzt durch einige 4- und 1,5- Zimmerwohnungen.
Alle Wohnungen und Nutzungseinheiten sind barrierefrei erschlossen. Die Wohnanlage ist für eine gemischte Bewohnerstruktur geplant. Mittelpunkt der Wohnanlage ist ein kleiner Platz über den alle Gebäude erschlossen sein werden und der einen Treffpunkt der Bewohner mit den Möglichkeiten von informellen Aktivitäten, je nach Bewohnerzusammensetzung und Bedürfnissen sein wird.

Die Wohnanlage wird den Energiestandard KfW 55 erhalten, wofür PV-Anlagen auf den Flachdächern wesentlicher Bestandteil sein werden.
Bei der Freiraumplanung wird insbesondere die nordöstlich angrenzende städtische Grünfläche mit Brunnen in ein Gesamtkonzept mit eingebunden werden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb - Dobel

5 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bleichweg – Ettlinger Straße - Lindenweg“. Der Bebauungsplan entspricht nicht der vorgesehenen Planung, daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

6 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.

7 Artenschutz

Zur Klärung natur- und artenschutzrechtlicher Belange wurde eine ***artenschutzrechtliche Voruntersuchung*** (Wald & Corbe, Hügelsheim, Januar 2023) erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 05. Dezember 2022 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Arten. In dem Gebäude Ettlinger Straße 22/1 konnte ein Quartier der Zwergfledermaus festgestellt werden.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten (Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste) zu erwarten. So konnte am Gebäude Ettlinger Straße 22 ein Nistplatz des Haussperlings festgestellt werden. Die Höhle in einer Rotbuche kann dem Star als Brutplatz dienen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen und Durchführungszeiten werden nach derzeitigen Erkenntnissen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Calw) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in Abstimmung mit dieser eine ***„worst case“-Betrachtung zum Artenschutz*** (Wald & Corbe, Hügelsheim, Februar 2024) erarbeitet. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) „Kühler Brunnen“ in Bad Herrenalb müssen Bestandsgebäude abgebrochen werden. Bei einer Begehung am 05. Dezember 2022 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung konnte ein Quartier der Zwergfledermaus in dem Gebäude Ettlinger Straße 22/1 festgestellt werden. Zudem wurden die planungsrelevanten Vogelarten Haussperling und Star festgestellt bzw. es konnten Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden. Da Bestandserfassungen der betroffenen Arten bzw. Artengruppen nicht durchgeführt werden konnten, erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Calw eine worst-case Betrachtung. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Abriss des Gästehauses (Ettlinger Straße 22/1) mit dem Fledermausquartier nur zwischen Mitte März - Mitte April oder Mitte August - Mitte November nach vorheriger Kontrolle auf aktuell vorhandene Fledermäuse durch einen Sachverständigen.*
- *Beim Hauptgebäude (Ettlinger Straße 22) ist der Abriss aufgrund des Vorkommens von gebäudebrütenden Vogelarten im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.*
- *Aufstellen einer Fledermausstele vor Beginn der Abbrucharbeiten.*
- *Installation von sechs Fledermausspaltenquartieren an den neuen Gebäuden in unterschiedlichen Expositionen.*
- *Aufhängen von drei Nistkästen für den Star an Bäumen auf der Schweizerwiese oder alternativ an Rohrpfosten innerhalb des Geltungsbereichs vor Beginn der Rodungsarbeiten.*

- *Installation von zwei Nisthilfen für den Haussperling an der Fledermausstele vor Beginn der Abbrucharbeiten.*
- *Anbringung von drei Sperlingskoloniekästen den neuen Gebäuden.*

8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird wie im Bestand über die Ettlinger Straße (L 564) angebunden. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine fußläufige Verbindung zwischen Ettlinger Straße und Bleichweg, welche durch den Bebauungsplan gesichert wird. Die Buslinien 113, 116, 117 und 719 bedienen eine Haltestelle (Bad Herrenalb Bleiche) in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Auch der Bahnhof, die durch die Linien S1, S31 und S32 bedient wird, befindet sich in fußläufig erreichbarer Nähe.

Zur Klärung der Verkehrsbelastungen und der Leistungsfähigkeit der Kontenpunkte wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (Koehler&Leutwein, Karlsruhe, März 2023). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

In Bad Herrenalb sollen östlich der L 564 (Ettlinger Straße) 46 Wohneinheiten, eine Arztpraxis sowie eine Sozialstation / ambulanter Pflegedienst realisiert werden.

Für die zukünftigen Nutzungen konnte das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit ca. 280 Kfz/24 h, jeweils im Quell und Zielverkehr, abgeschätzt werden. Dieses wurde auf der mit ca. 8.760 Kfz/24 h belasteten L 564 (Ettlinger Straße) zu 20 % in Richtung Süden und zu 80 % in Richtung verteilt.

Für die Tiefgarage, die 67 Kfz-Stellplätze umfasst, wurde in der Einfahrt ein 95 %-iger Rückstau von 3 Kfz ermittelt. Die Schrankenanlage ist somit so weit wie möglich in die Tiefgarage zu verlegen, um Auswirkungen auf die L 564 (Ettlinger Straße) zu vermeiden.

Die Untersuchung der Verkehrsqualität des Tiefgaragenanschlusses ergab keine Beeinträchtigungen ein An- und Abfahrt, die anhand von Schleppkurven dargestellt wurde. Die in Richtung Süden geplanten oberirdischen Stellplätze müssten um ca. 30 cm in Richtung Gebäude verschoben werden, um die Sichtfelder freizuhalten.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.

10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, und von Emissionen, die ggf. vom Vorhaben ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung verfasst (Koehler&Leutwein, Karlsruhe, März 2023). Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bauvorhabens „Kühler Brunnen“ in Bad Herrenalb wurde für die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbebauung mit geringem Anteil an Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltender Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Für die geplante Bebauung ergeben sich überwiegend verträgliche Lärmbelastungen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden für die Fassaden zur Landesstraße hin durch Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum jedoch zum Teil deutlicher

überschritten. Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher für die geplante Bebauung erforderlich. Da die städtebaulich sinnvoll möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht an allen Stockwerken ausreichen, ist die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Es ergibt sich im Umfeld durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung aufgrund von unzumutbaren Steigerungen der Lärmbelastung bei gleichzeitig bereits höheren Lärmbelastungen.

Durch die als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche auf den Betriebsflächen, wie z. B. der Tiefgarageneinfahrt oder den Parkplatzverkehr entstehen bei den berücksichtigten Ansätzen im Umfeld Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum, außer bei intensiver Nutzung der Stellplätze im Außenbereich im Nachtzeitraum. Dies ist durch organisatorische Maßnahmen zu vermeiden.

Bei Festsetzung und Ausführung der genannten Maßnahmen stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Bauvorhaben keine Bedenken entgegen.

11 Erfordernisse des Klimaschutzes

Entsprechend des Bauvorhabens können die Gebäude mit Rücksicht auf die Gegebenheiten im Plangebiet zum größten Teil mit nur geringfügiger Abweichung von der Ost-West-Orientierung ausgerichtet werden, die eine effiziente Nutzung von solarer Energie ermöglicht. Darüber hinaus ist die Versorgung der Anlage mit regenerativer Energie zugelassen. Die zu begrünenden Flach- oder flach geneigten Dächer sowie Tiefgaragen können durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

12.2 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.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um

einen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. 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). Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Tiefgaragen, auch wenn dadurch das Baugrundstück nicht nur lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 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. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 1,5 erhöht. 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.

Wenn eine Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt ist, dürfen die Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe gilt nur für Flachdächer und Pultdächer bis max. 10° Dachneigung. Sie ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Traufhöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Sie ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Sie ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Traufhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln zugelassen, bei Gebäuden mit Flachdach das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 1,00 m begrenzt.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand 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. 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, werden entsprechende Flächen definiert.

12.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)

Die geplante Gebäudestruktur fügt in den städtebaulichen Bestand ein und ist so ausdrücklich von der Stadt gewünscht. Zur Ermöglichung der Errichtung des geplanten Bauvorhabens soll im Teilbereich 1 hin zum benachbarten Flurstück Nr. 1286/2 die Abstandsflächen unterschritten werden dürfen. Einer zusätzlichen dinglichen Sicherung der Unterschreitung der Abstandsflä-

chen bedarf es nicht. Denn die abweichende Regelung des Abstandsflächenrechts ist städtebaulicher Wille der Stadt. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß können durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleitet bleiben, Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen und nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

12.6 Garagen/Carports, Tiefgargagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. 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.

12.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh- und Fahrrecht dient einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ettlinger Straße und Bleichweg zu Gunsten der Allgemeinheit. Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Sicherung der bestehenden Gasleitung.

12.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

12.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

12.10 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 öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachformen und Dachneigungen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ermöglichen das geplante Bauvorhaben. Zur einheitlichen Gestaltung sind für untergeordneten Nebenanlagen mit derselben Dachform auszuführen wie das Hauptdach oder als Flachdach.
Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO2 neutralen Energienutzung gewünscht.

13.2 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 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 durchgehendes Element, gesichert und die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach bleibt gewahrt. Andererseits wird hierdurch ausreichend Spielraum für eine individu-

elle 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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 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.

13.7 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.

13.8 Abfallbehälterstandplätze

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

13.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung

kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,25 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die geplanten Grundstücksgrößen und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren können sogenannte „gefangene“ Stellplätze angerechnet werden, sofern sie zu derselben Wohneinheit gehören.

13.10 Außenantennen

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

13.11 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

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Nachrichtliche Anlage der aktuellen Projektpläne.

Der VEP wird dem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag als Anlage zugeordnet und damit rechtsverbindlich.