



Gemeinde Hardt

Landkreis Rottweil

BEBAUUNGSPLAN
Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“

Inhalt:

- Satzung vom XX.XX.2020
- Bebauungsplan vom XX.XX.2020
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom XX.XX.2020
- Örtliche Bauvorschriften vom XX.XX.2020
- Begründung vom XX.XX.2020

Entwurf

23.09.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Hardt den Bebauungsplan Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“ am 23.09.2020 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.09.2020 maßgebend.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom 23.09.2020
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 23.09.2020
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 23.09.2020

§ 3 Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom 23.09.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 23.07.2020

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“

Entwurf
23.09.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“ vom 23.09.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2. Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Maßgeblich ist der Fertigfußboden. Diese darf nicht mehr als 0,5m nach unten und nach oben von der Höhe der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Verkehrsfläche abweichen. Bezugspunkt ist die Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Seite des Baufters.

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, – gem. Plandarstellung

Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Im WA 3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag “private Stellplätze”

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.2 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

5.3 Pro Grundstück ist eine Nebenanlage mit maximal 40m³ umbautem Raum zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)

Im WA 1 und WA 3 sind max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Osten des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hardt zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**11.1 Außenbeleuchtung:**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

11.2 Zufahrten und Parkierungsflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster und Platten mit großem Fugenanteil.**11.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25a, b BauGB)**12.1 PFG1: Bäume auf privaten Baugrundstücken**

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer und standorttypischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestqualität H. 3xv mDB 14-16 cm und zwei heimische Sträucher, oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum, Mindestqualität ha 3xv mB 12-14 cm und zwei heimische Sträucher zu pflanzen.

Soweit im zeichnerischen Teil Baumstandorte vorgegeben sind, kann hiervon zur Berücksichtigung von Wegen, Zufahrten und Leitungen um bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

12.2 PFG2: Ortsrandeingrünung

Zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft ist auf den Grundstücken entlang der im Norden gelegenen Plangebietsgrenze eine standortgerechte freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer Reihe zu erfolgen. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt STU 12-14

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 13.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 13.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten vom Grundstückseigentümer zu dulden.

14. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 14.1 **Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag
Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind diese Bereiche auch von Stellplätzen freizuhalten.

15. Sonstige Festsetzungen

- 15.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

16. Grenzen

- 16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)
- 16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

Anhang

Pflanzliste

Allgemeines Für die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft der Gehölze Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.

Pflanzenzeit Für ein gutes Anwachsen, insbesondere von Wurzelware, wird der Herbst empfohlen

Laubbäume 1. und 2. Ordnung

<u>Arten des Hauptsortiments</u>	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>(Fraxinus excelsior)</i>	Gewöhnliche Esche (Eschentriebsterben beachten)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<u>Arten des Nebensortiments</u>	
<i>Prunus padus ssp. padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>(Ulmus glabra)</i>	Berg-Ulme (Ulmenkrankheit, tolerante Sorten wählen)

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Begrünung Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtbereich Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Winter-Linde 'Rancho'

Vgl. auch: Galk Straßenbaumliste: <http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume>

*Großsträucher und Sträucher*Arten des Hauptsortiments

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Arten des Nebensortiments

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002):
Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Gehölze für geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

*Obstbäume*Wildobstbäume

<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Prunus domestica subsp. domestica</i>	Echte Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
u.a., vorzugsweise lokale Sorten	

Zudem sind weitere Bäume und Sträucher wie Flieder (*Syringa vulgaris*), Walnuss (*Juglans regia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* / *Aesculus x carnea*, wird sehr groß) oder Esskastanie (*Castanea sativa*) geeignet.

Dachbegrünung

Die Schichtaufbaustärke sollte bei der Extensivbegrünung von Flachdächern mind. 10 cm betragen. Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind *Sedum*-Arten (Fetthenne).

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Pflanzgebote:

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Rottweil-Umweltschutzamt anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Barrierefreies Bauen

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

1.1. Dachformen:

- für Hauptgebäude im WA 1 freibleibend
- für Hauptgebäude im WA 2 ist nur Satteldach zulässig
- für das zuerst errichtete Hauptgebäude im WA 3 freibleibend, alle weiteren Gebäude im WA 3 sind mit der Dachform des zuerst errichteten Gebäudes zu gestalten.

1.2. Dachneigung:

für Hauptgebäude siehe Planeintrag

1.3. Dacheindeckungen

Farbe der Dacheindeckungen freibleibend. Grelle oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4. Dachbegrünung, Solarthermie, Photovoltaikanlagen auf Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Grad sind zu mindestens 70% dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen oder sie sind mit einer Anlage für Solarthermie oder mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Bei einer Begrünung sind die Bauteile mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substrathöhe als Vegetationsschicht zuzüglich der Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu bedecken. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung aus artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 25 verschiedenen einheimischen Kräuterarten, einheimischen Gräsern (max. 50%) und Sedumarten zu verwenden.

Falls Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, dann sind diese auf mind. 50% der Dachfläche vorzusehen.

1.5. Fassaden freibleibend

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung erhöht. Bei ungerader Anzahl ist aufzurunden.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden dann als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn der Stauraum mindesten 5,00m tief und 2,75m breit ist.

3. Einfriedungen und Stützmauern

3.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5. Freileitungen

5.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Medienempfangsanlage

6.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

7. Zufahrten und Pkw-Stellplätze und private Müllbehälter

7.1. Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

7.2 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

8. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

8.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig. Heckeneinfriedungen sind aus einheimischen Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.

9. Geländeanpassungen und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

9.1 Durchzuführende Geländeanpassungen und / oder Böschungen sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken zulässig.

9.2 Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:2 oder flacher anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstückes oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

10. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

10.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

10.2 Dachentwässerung
Die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metalldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Zulassung solcher Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

10.3 Regenwasserzisternen
Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 5,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,5 l/sec herzustellen.

Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

12. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Begründung
gem. § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Wohngebiet „Königsfelder Straße - Ost“

Entwurf
23.09.2020

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

3. Plangebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Naturräumliche Situation
- 3.4 Anbindung / Zufahrt

4. Planerische Ausgangssituation

- 4.1 Eigentumsverhältnisse
- 4.2 Planungsrecht
- 4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange
- 4.4 Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 4.5 Boden und Baugrund

5. Wesentliche Planinhalte

- 5.1 Planungsziele / Leitgedanken
- 5.2 Planungskonzept
 - 5.2.1 Nutzungsart
 - 5.2.2 Parzellierung
 - 5.2.3 Erschließung
 - 5.2.4 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

6.5 Verkehrsflächen

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

6.8 Grenzen des Geltungsbereichs

6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

6.10 Hinweise und Empfehlungen

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

7.3 Nebenanlagen

7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

7.5 Einfriedungen und Stützmauern

7.6 Anlagen für Niederschlagswasser

7.7 Ordnungswidrigkeiten

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkung des Plangebietes

8.2 Verkehrliche Situation

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

9. Statistische Daten / Flächenbilanz

10. Rechtsgrundlagen

Anhang

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Quelle: Büro Faktorgrün)

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs der Gemeinde Hardt.

Nachdem in Hardt keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08.10.2019 den Einleitungsbeschuß für das Bebauungsplanverfahren „Königsfelder Straße - Ost“ gefasst.

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich südlich des Zentralbereichs von Hardt, im Westen grenzt die Ortsdurchfahrt „Königsfelder Straße“ an und im Süden befindet sich die vorhandene Bebauung des Birkenwegs. Er ist im zugehörigen, in diesem Punkt noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Wirksamkeitsbeschuß durch den Gemeinderat bereits gefasst) teilweise als gemischt genutzte Fläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gebiet kann über die Ortsdurchfahrt (Königsfelder Straße) erreicht werden. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Das Grundstück befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Hardt und soll nun aufgrund der konkreten Bedarfsanmeldung einem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. In Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rottweil kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt werden.

2. Planungsalternativen / Flächenbedarf

Planungsalternativen stehen in Hardt in Ermangelung entsprechender Flächen nicht zur Verfügung. Mit dem Gebiet und den dargestellten 21 Bauplätzen kann Wohnraum für ca. 80 Einwohner geschaffen werden, was in einem guten Verhältnis zu den vorhandenen ca. 2.500 Einwohnern steht und eine moderate Weiterentwicklung Hardts darstellt.

Im Vergleich zu den Prognosen des Statistischen Landesamts, wonach die Einwohnerzahlen im Landkreis Rottweil bis 2035 um 3% zunehmen sollen, wird die Bevölkerung in Hardt durch das geplante Baugebiet um ca. 2,9% zunehmen. Es ist erkennbar, daß die Prognose fast exakt durch das Planvorhaben abgedeckt wird.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortsdurchfahrt „Königsfelder Straße“ am Rande des Ortszentrums von Hardt. Es grenzt im Süden an die vorhandene Wohnbebauung des Birkenwegs an. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,61 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 200 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 775 und 782 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 7% von Süd nach Nord. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.



Abb. 1: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt west- und südseitig an die bestehende Ortslage an, wo sich bereits Wohnbauflächen befinden.

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese gekennzeichnet.

3.3 Naturräumliche Situation

Die Flächen im Plangebiet werden bis dato als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Königsfelder Straße“ (L 177) und die vorhandene Erschließungsstraße „Birkenweg“. Das verkehrliche Erschließungssystem ist konzeptionell ringförmig aufgebaut, so daß in einem späteren Entwicklungsschritt eine direkte Zufahrt zur Ortsdurchfahrt generiert werden soll. Derzeit enden die Straßen in kurzen Stichstraßen. Die beiden Hauptachsen (nord-Süd und Ost-West) sind im Trennprinzip vorgesehen, so daß neben den Straßenflächen auch Gehwege geplant sind. Die beiden untergeordneten Straßenabschnitte sind im Mischprinzip beabsichtigt. Prinzipiell ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

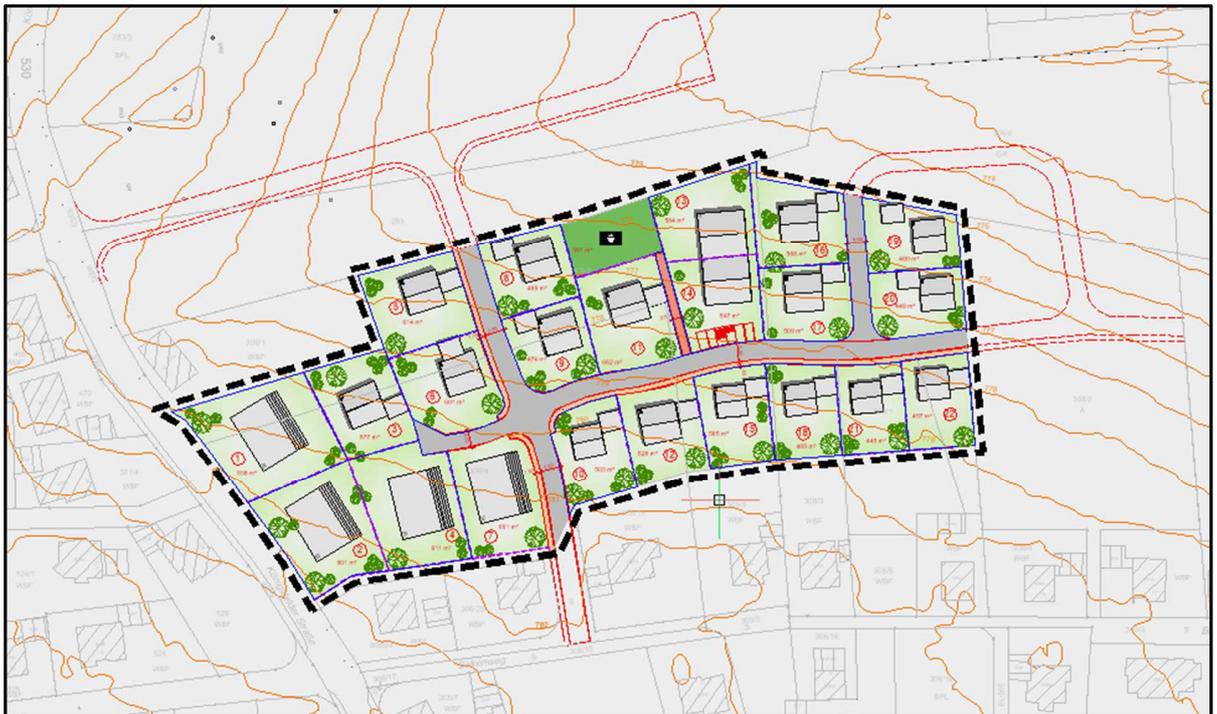


Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Hardt.

4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in einem Änderungsverfahren. Der Wirksamkeitsbeschuß durch den Gemeinderat ist bereits gefasst. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium steht noch aus. In dem genannten Änderungspunkt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischt genutzte Fläche ausgewiesen.

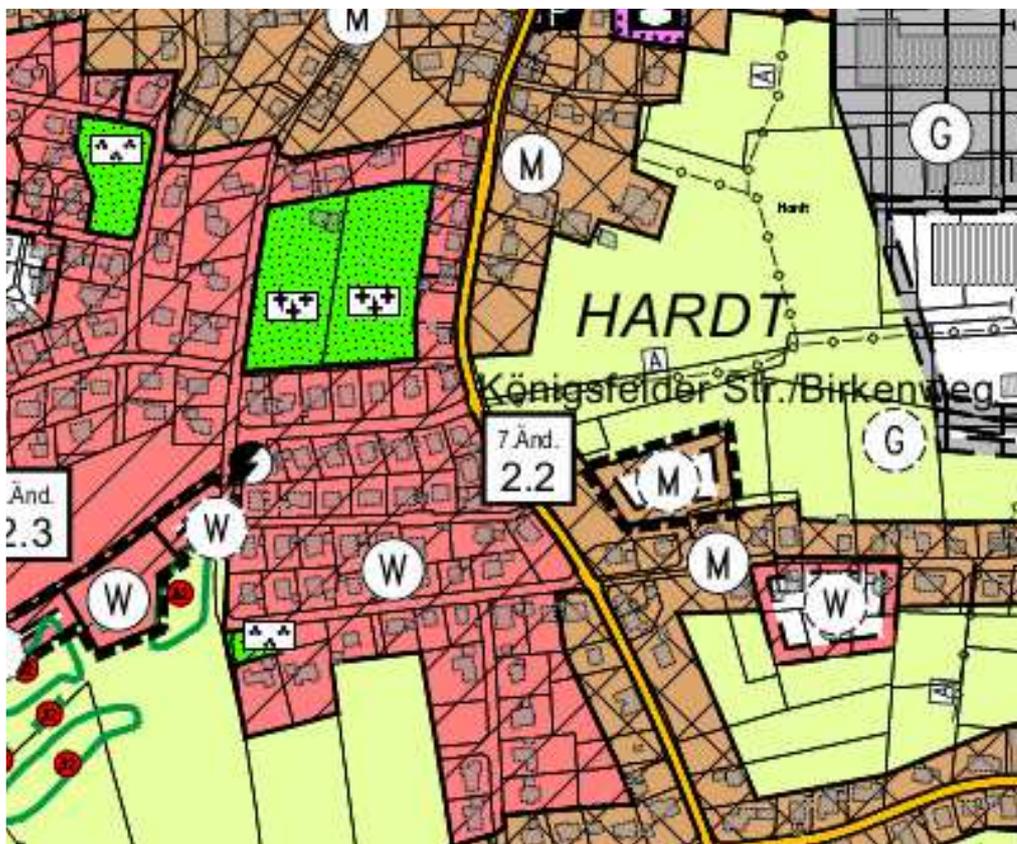


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Verfahrensdurchführung:

In Absprache mit der Baurechtsbehörde des zuständigen Landratsamts Rottweil kann der Bebauungsplan gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB dient gemäß seiner Grundaussage im Wesentlichen der Erleichterung von Planungsvorhaben für die Wohnbauentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an die bestehende Bebauung angrenzen.

Aus Sicht der Kommune liegen alle für die Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB notwendigen Bedingungen, wie die Lage des Plangebietes im Anschlußbereich an bebaute Ortsteile, die Größe der Grundfläche von weniger als 5.000m² und die geringe Beeinträchtigung hinsichtlich ökologischer Aspekte, etc. vor, welche die Wahl des Verfahrens rechtfertigen.

Diese Einschätzung der Kommune deckt sich mit jener des Landratsamtes Rottweil, welches die Verfahrensdurchführung wie angesprochen gemäß §13b BauGB mitträgt.

4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Natura-2000 Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vor. Auf einer Teilfläche von ca. 1.250 qm gibt es einen Gehölzbestand, welcher potentiell ein Nahrungshabitat für Vögel darstellen kann. Artenschutzrechtliche Belange werden prinzipiell über einen Fachbeitrag im Anhang abgearbeitet

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es werden 1,5 ha Grünland der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche ist nach der digitalen Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung als Vorrangflur für die Landwirtschaft eingestuft. Das Plangebiet wird überwiegend als Mähwiese zur Futtererzeugung genutzt.

4.5 Boden und Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ist nicht sonderlich hoch. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse, sowohl bei kommunalen Erschließung, als auch bei der privaten Bebauung erforderlich.

5. Wesentliche Planinhalte

5.1 Planungsziele / Leitgedanken

Mit dem Baugebiet „Königsfelder Straße - Ost“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, welches in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Ortsteils einfügt.

5.2 Planungskonzept

5.2.1 Nutzungsart

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den angrenzenden vorhandenen Wohngebietsflächen. Vom Plangebiet geht kein erheblicher Störgrad auf die angrenzende Bebauung aus.

5.2.2 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 600 qm² moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden. Die Grundstücksgrößen schwanken dabei von 449 qm bis 938 qm. Dabei sind drei größere Grundstücke Mehrgeschoßwohnungsbau vorbehalten, so daß eine möglichst verdichtete Bebauung gewährleistet ist.

5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die Einbindung in den angrenzenden Birkenweg und anschließend in die Ortsdurchfahrt gesichert.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.

Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Einbindung in den vorhandenen, parallel im Norden verlaufenden Mischwassersammler gewährleistet.

Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgt über ein neues Regenwassernetz, dessen Abflüsse in den angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden. Zur Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers werden dezentral Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Speichervolumen von 5 m³ und zusätzlich ein zentrales Rückhaltebecken festgesetzt, so daß ein Gesamtrückhaltevolumen von knapp 250 m³ generiert wird.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt. Netzträger sind die Gemeindewerke Hardt.

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der EGT Triberg.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.

Um das Plangebiet ausschließlich der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen nur auf Wohngebäude begrenzt.

Sämtliche möglichen ausnahmsweise Zulässigkeiten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Geschoszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung. Für das Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im WA 1 und WA 3, sprich im überwiegenden Teil der Geltungsbereichsfläche, im Bebauungsplan eine maximale Geschoßzahl von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) ausgeschlossen werden. Im östlichen Bereich (WA 1) wird durch die verdichtete Bebauung und der Festsetzung eines dritten Vollgeschoßes die Gebäudehöhe nach oben angepasst.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) mit Höhenbezug zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

6.3 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept.

Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Gemeinde Hardt will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Ortsbild niederschlagen. Deshalb wird die Umsetzung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dringend empfohlen. Bei Gebäuden mit Flachdächern hat der künftige Bauherr die Wahl zwischen Begrünung, Solarthermie oder Photovoltaik.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen

6.5 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten werden dabei mit 5,00 und 5,50m entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung und einem einseitigen Gehweg festgesetzt.

6.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlage regelt sich im Sinne von § 23 BauNVO, da im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude werden im WA 1 und WA 3 auf maximal drei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.8 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 08.10.2019 festgelegt.

6.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Siehe Planeintrag.

6.10 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfärbung

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes in Bezug zur Umgebungsbebauung gewährleistet. Um eine große Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, werden keine Farben für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Der Ausschluß von grellen und reflektierenden Dacheindeckungen soll die Fernwirksamkeit des Plangebiets reduzieren.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohngebäude wird dadurch nicht eingeschränkt.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

7.3 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden. Die max. Größe der Nebenanlagen wird auf 40 m³ festgesetzt und soll dadurch zusätzliche Anlagen entsprechend beschränken.

7.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.5 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

7.6 Anlagen für Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

Die Flächengröße, die Gebäudedimensionierung und die beabsichtigten Nutzungen sind in Verbindung mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

8.2 Verkehrliche Situation

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die aber aufgrund der Gebietsgröße kaum messbar sein wird.

8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Fachbeitrag im Anhang der Begründung abgehandelt.

8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

8.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme werden von der Gemeinde Hardt getragen.

9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,27 ha
Öffentliche Grünfläche	0,16 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,18 ha</u>
Gesamt	1,61 ha

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgestellt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Hardt, den

Michael Moosmann
Bürgermeister