



## **BEBAUUNGSPLAN - Entwurf - „Lerchenberg, 3. Änderung“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 28.10.2020. Er umfasst die Flurstücke 2211-2226, 2232-2234, 2299 sowie Teile von 2227, 2297 und 2299 auf der Gemarkung Neuenbürg. Die Fläche beträgt ca. 1,2 ha.

Die Grundzüge des Bebauungsplans „Lerchenberg, 2. Änderung“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lerchenberg, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 19.09.2002, werden durch die jetzt vorgesehene Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

### **Bestandteile der Satzungen**

Zeichnerischer Teil M 1:500	in der Fassung vom	28.10.2020
Änderung Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	28.10.2020
Änderung Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	28.10.2020

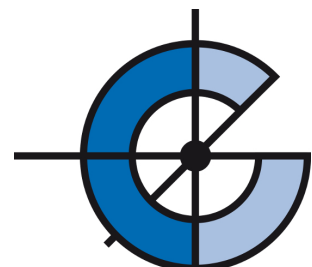
### **Anlagen zu den Satzungen**

Begründung zur Bebauungsplanänderung	in der Fassung vom	28.10.2020
Artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom	28.08.2020

Mühlacker, den 28.10.2020

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de



## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil und als Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Lerchenberg, 2. Änderung“ werden für den Planbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) festgesetzt – siehe Planeinschrieb.

Die maximale Traufhöhe wird bei geneigten Dächern zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximale Firsthöhe entspricht bei geneigten Dächern dem Maß von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

Für Flachdächer wird als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe (hier Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika) festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Bezugshöhe (B) als Höchstmaß festgesetzt.

Im Gebiet WA 1 ergibt sich die Bezugshöhe aus der an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Punkten interpolierten Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN zuzüglich 0,10 m.

Im Gebiet WA 2 ergibt sich die Bezugshöhe aus der an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Punkten interpolierten Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN zuzüglich 0,60 m.

Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Bezugshöhe (B) um 1,0 m überschreiten sofern die Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Nach unten darf mit der EFH weiter abgewichen werden, sofern ebenfalls die Festsetzungen zur max. Höhe der baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

### **A.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

#### **A.7.4 Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Steingärten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

### **A.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)**

Der Oberflächenbelag öffentlicher Stellplätze sowie privater Erschließungswege, Zufahrten und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie

Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

#### **A.10 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Beck und Partner vom 28.08.2020 sind folgende Vorgaben zu beachten:

Erforderliche Rodungsarbeiten müssen im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Die Bauzeitenregelung ist auch zu beachten, wenn das angrenzende Grundstück 2235 (Gartenrotschwanz) oder die angrenzende Gehölzvegetation beansprucht werden muss (z.B. Baustellen-Nebenflächen).

Der Feldweg im Westen und die angrenzende Böschung dürfen aufgrund des Nachweises von Zauneidechsen nicht als Baustraße oder zur Lagerung von Material herangezogen werden (BE-Flächen). Am östlichen Rand des Weges sollte während der Baumaßnahme ein Reptilienzaun entlang der Bebauungspiangrenze errichtet werden, um die Eidechsen von der Baustelle fernzuhalten. Das ist auch entlang der Hausgärten zu empfehlen. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse liegen im Umfeld der Habitatstrukturen der Feldwegböschung und der Gartengrundstücke. Diese Bereiche dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

#### **A.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Öffentliche Parkplätze sowie auf privatem Grund hergestellte Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszubilden.

Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers notwendig. Hierzu ist auf jedem privaten Grundstück eine Zisterne vorzusehen.

Zur Retention der anfallenden Oberflächenwässer ist im Bereich der öffentlichen Längsparkplätze im Nordosten des Plangebiets eine unter den Parkplätzen liegende Rigole herzustellen. Der Ablauf wird an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen. Für die Dimensionierung des Mulden-Rigolen-Elements, bzw. der Rigole ist das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 LBO)**

#### **B.1.1 Dachgestaltung**

##### **B.1.1.1. Dachform**

Es werden die im zeichnerischen Teil eingetragenen Dachformen zugelassen.

### **B.1.1.2. Dachneigung**

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0-3° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern (gD) ergibt sich aus den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

### **B.1.1.3. Dacheindeckungen**

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung < 15° sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm naturnah zu begrünen.

Sofern es sich nicht um Gründächer handelt, sind nur einheitliche, naturfarbene (z. B. rot, braun, rotbraun, schwarz und anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig. Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

### **B.1.4 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

### **B.1.5 Solaranlagen**

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Auf Dächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Satteldächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

## **B.3 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)**

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird den bestehenden Mischwasserkanälen zugeleitet und anschließend in den Mischwasserhauptsammler mit Zuleitung zur Kläranlage eingeleitet und abgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird der bestehenden Regenwasserkanalisation im Norden in der Lerchenberstraße im Bereich Gebäude Niwenburgstraße 7 und im Süden an die Lerchenberstraße im Bereich Gebäude 21 dem Vorfluter „Neuenbürger Bächle“ zugeleitet. Die Regenwasserleitung mit Auslauf in das „Neuenbürger Bächle“ erhält eine Schmutzfangzelle. Die Straßenentwässerung wird über den Regenwasserkanal abgeleitet.

Aufgrund der bestehenden Durchlässigkeitswerte des anstehenden Bodens ist eine Versickerung nicht möglich. Die Dach- und Oberflächenwässer (Hofflächen) der Grundstücke werden über Nutz- und Retentionszisternen geführt, dort gespeichert und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Eventuell anfallendes Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe oder Wasser aus der Gebäudedrängung) ist über einen separaten Kanal dem Vorfluter zuzuführen. Eine Einleitung des Fremdwassers in den Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

#### **B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit unter 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist gemäß § 37 LBO ein PKW-Stellplatz zu errichten. Ab 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind abweichend von der LBO 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.



Fassung vom 28.10.2020. Er umfasst die Flurstücke 2211-2226, 2232-2234, 2299 sowie Teile der Flst. 2227, 2297 und 2299 auf der Gemarkung Neuenbürg. Die Fläche beträgt ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch das Flst. 2259 und im Norden durch einen Feldweg auf Flst. 36 begrenzt. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung entlang der Niwenburgstraße an. Im Süden endet die Grenze des Plangebiets an den Flst. 2235 und 2250 sowie an der Lerchenbergstraße.

### **C.5 Bestand innerhalb des Plangebiets**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind derzeit weitestgehend Grünland mit vereinzelt Baumbeständen.

### **C.6 Nachbarschaft und Umfeld**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Neuenbürg. Östlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplans „Dorfweise – vorderer und hinterer Schloßacker“ an.

### **C.7 Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



### **C.8 Gegenstand und Umfang der Änderung**

- Die schriftlichen Festsetzungen werden unter A.2. Maß der baulichen Nutzung Punkt A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen geändert.
- Punkt 7 Pflanzgebot der schriftlichen Festsetzungen wird um Punkt A.7.4 ergänzt.
- Die Punkte A.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, A.10 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG sowie A.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der schriftlichen Festsetzungen werden ergänzt.
- Die örtlichen Bauvorschriften werden unter B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Punkt B.1.1.1 - B.1.1.3 geändert.
- Die Punkte B.1.4 Doppelhäuser und B.1.5 Solaranlagen werden ergänzt.

- Punkt B.2.4 der Örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt.
- Punkt B.3 Entwässerung der Örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt.
- Der Lageplan zum Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt geändert.

Konkret geändert wird im Rahmen der 3. Änderung:

- Anpassung der Gebäudehöhen an geänderte Dachformen
- Änderung der Dachform in Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (gD)
- Regelung zur Dachgestaltung bei Doppelhäusern
- Zulässigkeit von Solaranlagen
- Ausschluss von Steingärten
- Entfall der Parkplätze südlich der Flst. 2212 und 2213
- Anordnung von Parkplätzen und eines öffentlichen Grünstreifens entlang der Flst. 2208-2210
- Durchgehende Verbreiterung des Weckenmannwegs auf 5,5 m zuzüglich eines einseitigen Gehwegs mit 1,5 m Breite
- Nutzungsänderung Flst. 2219 von Spielplatz in Wohnbaufläche
- Nutzungsänderung Flst. 2224 von Wohnbaufläche in Spielplatz und öffentliche Parkplätze
- Anpassung der Baufenster an geänderte Flurstücksgrenzen

### **C.9 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen an der baulichen Nutzung der Grundstücke oder am Verkehrsaufkommen.

### **C.10 Berücksichtigung rechtlicher und natürlicher Gegebenheiten**

Die Planänderung wirkt sich nicht auf rechtliche oder natürliche Gegebenheiten aus.

### **C.11 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Planänderung hat hierauf keine Auswirkungen.

Zur Sicherstellung, dass die Grundstücksentwässerung ordnungsgemäß ausgeführt ist, sollte im Einzelfall eine Bauabnahme durch das Bauamt der Stadtverwaltung vorgenommen werden.

### **C.12 Ökologischer Ausgleich**

Entfällt, da Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgt.

### **C.13 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Entfällt, da Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgt.

### **C.14 Folgeverfahren und Plandurchführung**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

Mühlacker, den 28.10.2020