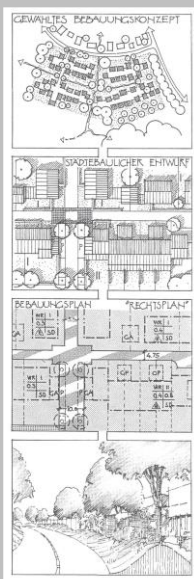
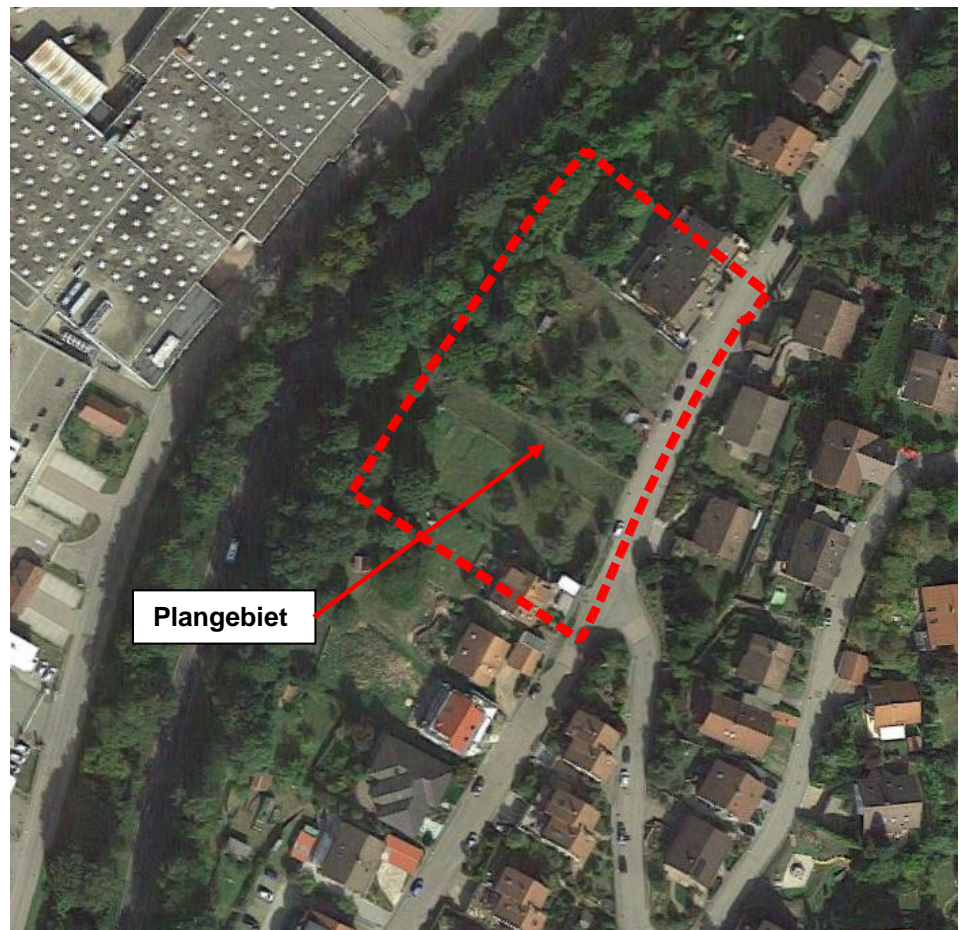




Gemeinde Höfen an der Enz
Gemarkung Höfen

2. Änderung Bebauungsplan „Neue Äcker“ und örtliche Bauvorschriften

- Fassung Satzungsbeschluss-



Pforzheim, den
22. April 2022

Bearbeiter:
Dipl. Ing.(FH) Andreas Frey
Forsthausstraße 2, 75180 Pforzheim

Inhalt

Teil A	Bestandteile	Seite
	Titelblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
A – 1	Rechtsgrundlagen	3
A – 2	Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil	5
A – 3	Planungsrechtliche Festsetzungen – Textteil	7
A – 4	Örtliche Bauvorschriften	14
A – 5	Hinweise	19
A – 6	Verfahrensvermerke	22
Teil B	Begründung	1
	Inhaltsverzeichnis	2
B – 1	Einleitung	3
B – 2	Kenndaten der Planung	7
B – 3	Übersichtsplan / Schemaschnitte	9
B – 4	Potentialabschätzung Artenschutz	11
B – 5	Tiefer gehende Erhebungen Artengruppe Vögel, Reptilien, Haselmaus	20

Teil A – 1 Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 19.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 456) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. S. 651).

Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG)

Gesetz über das Nachbarrecht vom 08.01.1996 (GBl. S. 53) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65).

Teil A - 2 Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil

2 Planfestsetzungen – zeichnerischer Teil

Siehe Lageplan vom 22.04.2022
mit Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
zum Bebauungsplan

Teil A – 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 mit Unternummern vom Bebauungsplan „Neue Äcker“, genehmigt durch das Landratsamt Calw vom 24.01.1984, rechtskräftig seit dem 03.02.1984, werden für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung aufgehoben und durch nachfolgende ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgend zulässigen Nutzungen nur im Erdgeschoss zulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
- Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO).

Nicht zulässig sind nach der Art der Nutzung (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO),
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

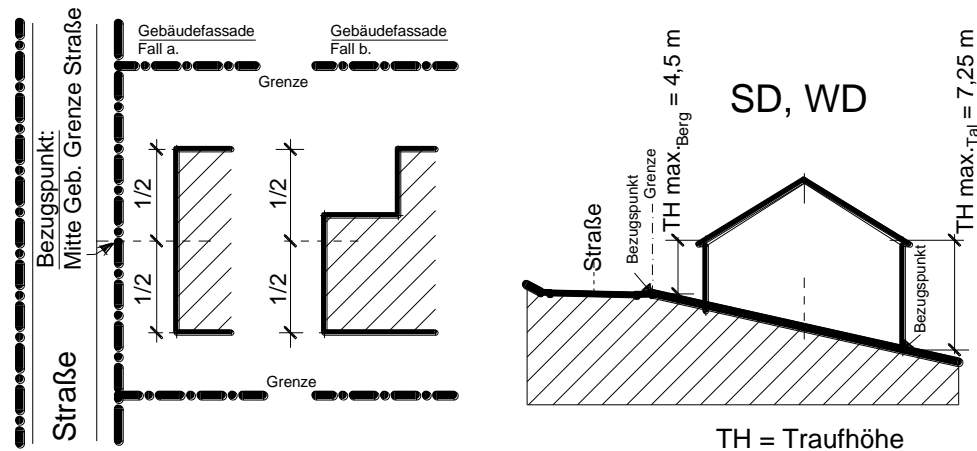
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 BauNVO)

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen im WA ist durch Planeintrag der maximalen Traufhöhe-Berg (TH max._{Berg}) sowie der maximalen Traufhöhe-Tal (TH max._{Tal}) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung „TH max._{Berg}“ ist der Schnittpunkt Oberkante des bestehenden Geländes auf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Erschließungsstraße, mit der Verlängerung der Gebäudemitte.

Bezugspunkt für die Höhenbemessung „TH max. Tal“ ist die Oberkante des bestehenden Geländes am Hausgrund in der Gebäudemitte.



Die maximale Traufhöhe-Berg (TH max. Berg) beträgt 4,5m.

Die maximale Traufhöhe-Tal (TH max. Tal) beträgt 7,25m

3.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag, die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,3.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO)

Im Bereich von WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise (a) mit folgenden Abgrenzungen festgesetzt:

- a₁**: Bei der abweichenden Bauweise (a₁) gilt die offene Bauweise mit folgenden Beschränkungen:
- Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.
 - Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 25 m betragen.
- a₂**: Bei der abweichenden Bauweise (a₂) gilt die offene Bauweise mit folgenden Beschränkungen:
- Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

- Die Länge der zulässigen Hausformen darf höchstens 25 m betragen.
- In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m (Höchster Punkt der Geländeoberfläche) und einer Wandfläche bis 35 m².

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Es gelten die Regelungen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,5m Tiefe. Mit folgenden Bauteilen: Gesimse, Dachvorsprünge, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen dürfen die Baugrenzen bis 0,5m Tiefe überschritten werden (§ 23 (2) Satz 3 BauNVO).

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudehauptrichtungen / Hauptfirstrichtungen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan auszurichten.

3.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen (auch Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei dürfen mit Garagen und Carports zusammenhängend 3 Einheiten gebildet werden. Weitere Einheiten dürfen durch einen Abstand von 6,0 m gebildet werden.

Mit Garagen muss zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden. Carports dürfen auch auf den für Stellplätzen festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn diese (mit dem Dachüberstand) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten (§ 12 (6) BauNVO). In diese Carports darf nur senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefahren werden. Zu beachten sind auch die Festsetzungen nach Nr. 4.1.1 (Dachgestaltung).

Werden im Bereich der Bauweise „a₂“ (siehe Nr. 3.3) Grenzgaragen unterkellert, sind auf dieser Grundfläche keine Aufenthaltsräume zulässig.

3.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig, soweit diese, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Dabei darf die Größe der Nebenanlage 5 % der Fläche des Baugrundstücks und eine maximale Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.8.1 Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig.

3.8.2 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende LED Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

3.8.3 Bodenschutz

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden sowie das Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.8.4 Oberflächenbelag Zufahrten und Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Zufahrten (zu Garagen und Carports) und Stellplätzen, auf den dafür ausgewiesenen Flächen, ist mit wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. Sicker- oder Ökopflaster) herzustellen. Insbesondere sind Zwischen- und Zufahrtsflächen auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Grünflächen anzulegen. Ausnahmsweise zulässig sind Rasengittersteine mit einem Rasenflächenanteil von ca. 50 %.

Müssen auf privaten Grundstücken größere befestigte Zufahrtswege hergestellt werden, so hat der unterhaltspflichtige Eigentümer für eine ordnungsgemäße und schadlose Entwässerung zu sorgen.

3.8.5 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im Umfeld des Plangebiets sind zeitlich vorgezogen zwei Kleinmeisen- (Fluglochdurchmesser 26 mm) und zwei Großmeisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) in Gehölzen fachgerecht anzubringen.

Für den Haussperling sind zwei Nischenbrüterkästen an Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets anzubringen, geeignet sind z.B. Doppellockkästen oder auch Sperlingskoloniekästen.

Als wertvoller Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt vor Ort, können Bauherren Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden anbringen bzw. integrieren. Konkrete Hinweise für Bauherren sind beispielsweise unter www.artenschutz-am-haus.de zu finden.

3.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

Leitungsrecht LR (Abwasserleitung):

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Höfen belastete Fläche. Der Schutzstreifen beträgt 1,5 m von der Leitungsachse, insgesamt 3,0 m. Der Schutzstreifen darf mit baulichen Anlagen nicht überbaut werden.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind besonders schutzwürdige Räume (z.B. Schlafzimmer), wegen des Verkehrslärms der angrenzenden „Wildbader Straße“ (B 294), auf der dem Lärm abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ können in Aufenthaltsräumen, zur

Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse, Schallschutzfenster oder nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit einer technischer Raumlüftung installiert werden.

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

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

3.11.1 Bepflanzung der Baugrundstücke:

Auf den Baugrundstücken sind ab 300 m² ein, ab 600 m² zwei und über 800 m² drei Bäume gemäß Pflanzliste (s. Teil A – 5 Hinweise) zu pflanzen und zu unterhalten.

Alle sonstigen nicht bepflanzten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die angepflanzten Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Hinweis:

Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Die Bepflanzung wird bei Bedarf nach § 178 BauGB durchgesetzt.

3.11.2 Dachbegrünung:

Flachdächer von Carports und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten in Verbindung mit schadstofffreiem zertifiziertem Dachbegrünungssubstrat ohne Kompostzugabe zu verwenden.

Die Aufbaustärke muss mindestens 12 cm betragen. Es ist die von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. herausgegebene „**FLL-Dachbegrünungsrichtlinie**“ zu beachten.

Solaranlagen sind auf der begrünten Dachfläche zulässig.

3.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der Bewuchs und Bäume (siehe Planeintrag) sind zu erhalten.

Abgänge sind gleichartig und gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen.

3.13 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, evtl. Schaltschränke für Post und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamente von Stützbauwerken sowie der Masten der Straßenlampen einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

Teil A - 4 Örtliche Bauvorschriften

4 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung bauliche Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung der Hauptgebäude

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28° bis 35° (siehe Nutzungsschablone).

Bei Walmdächern sind die Dachneigungen gleich zu wählen. Walmdächer dürfen bis zur Dachform eines Zeltdaches ausgebildet werden.

Die Neigung des Hauptdaches ist bei Satteldächern beidseitig gleich zu wählen.

Zulässig sind auch Dachaufbauten für die Solarnutzung.

Dachform/-neigung Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach (0° bis 5°) oder Satteldach von 20° bis 30° auszubilden. Sind diese an das Hauptgebäude gebaut, ist auch diese Dachneigung zulässig.

Die Dächer von Nebenanlagen sind mit einer Neigung von 0° bis 30° auszuführen.

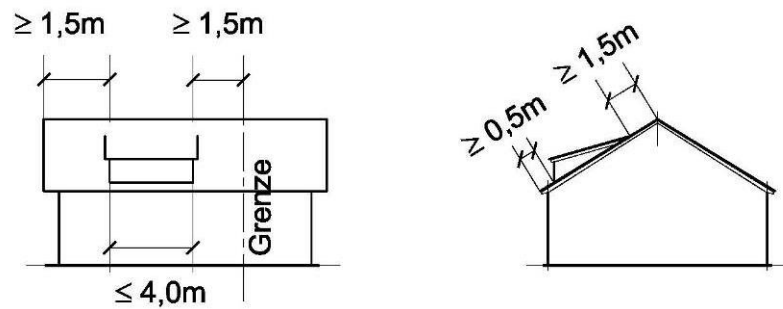
Dachgauben und Gegengiebel

Dachgauben dürfen eine Breite von 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 4,00 m nicht überschreiten. Bei Dachgauben wird ein Mindestmaß von 1,50 m für folgende Abstände festgesetzt:

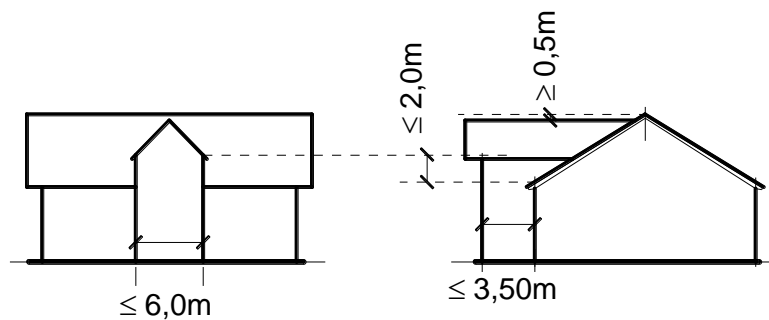
- Abstand vom Ortgang,
- Abstand von der Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern,
- Vom First bis Schnittpunkt Gaubendach / Hauptdach (schräg gemessen),
- Abstand der Gauben untereinander.

Der Abstand von der Traufkante der Dachfläche muss mindestens 0,50 m (schräg gemessen) betragen. Dachgauben sind auch bei Walmdächern zulässig.

Erläuterungen siehe Skizze auf der nächsten Seite.



Gegengiebel dürfen eine Breite von 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudewandlänge und eine maximale Einzelbreite von 6,00 m nicht überschreiten. Der Gegengiebel darf maximal 3,50 m vor die Hauptgebäudelängsfront vortreten. Die Traufhöhe des Gegengiebels darf die zulässige Traufhöhe (TH) des Hauptgebäudes um maximal 2,00 m überschreiten. Die Firsthöhe des Gegengiebels muss sich der Firsthöhe des Hauptdaches unterordnen und muss mindestens 0,50 m unterhalb liegen.



4.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Höhe von 4,5 m (ab geplantem Gelände) des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² (am Gebäude), 0,1 m² (freistehend) nicht überschreiten.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

4.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.3.1 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Naturhecken, Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune bis 0,8 m Höhe
- Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen richten sich die Abstände und Höhen nach den gesetzlichen Bestimmungen (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) und den textlichen Festsetzungen)
- Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4.3.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die gesetzlichen Bestimmungen aus § 9 (1) Satz 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG (Satz 2: "Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO") sind einzuhalten. Auf die Pflanzenliste (siehe Hinweise) wird verwiesen.

4.3.3 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen sind zu verkleiden und einzupflanzen.

4.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf oder an Gebäuden ist nur eine Außenantenne (Parabolspiegel) zulässig. Als Gebäude gilt der zusammenhängende Baukörper auf dem Grundstück.

Sende- und Verstärkeranlagen des Mobilfunks oder von ähnlichen Diensten, sowie Zivilfunkanlagen und -antennen sind nicht zulässig.

4.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO und § 37 (1) LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendiger Stellplatz) nach § 37 (1) LBO wird gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

(siehe auch „Stellplatzsatzung“ vom 18.09.1996 für den Geltungsbereich Bebauungsplan „Neue Äcker“)

4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Die Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind in der Höhenlage den Verkehrsflächen anzugleichen.

Stützmauern sind unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Zusammenhang mit einer Bautätigkeit dürfen auf dem Grundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m Höhe, gemessen ab bestehendem Gelände, vorgenommen werden. Bei Erhöhungen des Grundstücks sind die zivilrechtlichen Vorschriften der §§ 9 und 10 Nachbarrechtsgesetz (NRG) einzuhalten.

Teil A - 5 Hinweise

5 Hinweise

5.1 Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a (2) BauGB).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub sollen die Aushubmassen vor Ort verwendet werden (Erdmassenausgleich). Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen (§ 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG -).

5.2 Archäologische Funde

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.3 Pflanzliste

Es wird empfohlen, bei der Wahl von Pflanzen folgende Hinweise zu beachten:

Anzupflanzende Bäume (mittel- bis kleinkronige Bäume) sind mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 15 cm und anzupflanzende Sträucher sind in der Qualität 60 – 100 cm zu pflanzen. Je m² ein Strauch, in Gruppen von mindestens 3 -5 Stück der gleichen Art.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher erfüllen diese Forderung:

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)

Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Hängebirke	(Betula pendula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Salweide	(Salix caprea)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosus)

Obstbäume:

Die Lage von Höfen ist nicht für alle Obstsorten geeignet. Trotzdem wird die Pflanzung von einheimischen hoch-stämmigen Obstbäumen empfohlen. Genauere Auskünfte können örtliche Gartenbaubetriebe machen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Teil A – 6

Verfahrensvermerke

6 Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.09.2019 am 20.09.2019
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB	
2.1 Billigung der Planentwürfe durch den Gemeinderat	am 16.09.2019
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 20.09.2019
2.3 Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 30.09.2019 bis 30.10.2019
2.4 Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom 30.09.2019 bis 31.10.2019
3. Beschränkte Beteiligung der Behörden § 4a (3) Satz 4 BauGB	
3.1 Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.02.2022
3.2 Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom 16.02.2022 bis 14.03.2022
4. Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 (1) BauGB	am 23.05.2022
5. Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans "Neue Äcker" und örtliche Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	am

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans und dieser örtlichen Bauvorschriften mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Höfen vomwird bestätigt.

Höfen an der Enz, den

Heiko Stieringer
Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B – Begründung

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung.....	4
1.2	Verfahren der Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5

Anlagen

2	Kenndaten der Planung.....	7
3	Übersichtsplan / Schemaschnitte	9
4	Potentialabschätzung Artenschutz.....	11
5	Tiefer gehende Erhebungen Artengruppe Vögel, Reptilien, Haselmaus.....	20

Teil B - 1 Einleitung

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Neue Äcker“ (genehmigt durch das Landratsamt Calw vom 24.01.1984, rechtskräftig seit dem 03.02.1984) vorgesehene „Einzel-Baufenster“, die überwiegend für kleinere Einzelhäuser und Doppelhäuser konzipiert wurden, lassen eine gewisse Flexibilität zukünftiger marktorientierter Bebauungen nicht mehr zu.

Durch das Zusammenfassen einzelner Grundstücke für größere Bauvorhaben in der Nachbarschaft wurde eine Anpassung und Neugliederung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Geltungsbereich dieser 2. Änderung erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden auch Anpassungen und Konkretisierungen der ursprünglichen Festsetzungen über die Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

Zum zuletzt genannten, insbesondere über die Höhe baulicher Anlagen, wurde noch ein Aktenvermerk zum Bebauungsplan „Neue Äcker“ vom 06.12.2001 über die Erhöhung des Kniestocks im Dachgeschoss zum Anlass genommen, diese Festsetzungen anhand des Bestandsgeländes zu untersuchen und durch konkrete Festsetzungen neu zu definieren.

Dachaufbauten sind im ursprünglichen Bebauungsplan nicht zulässig. Im Bestand gibt es einige Gebäude, die Dachaufbauten über eine Befreiung errichten konnten. Um zukünftige Befreiungen zu vermeiden und der Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden, wurden in die örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Dachaufbauten aufgenommen.

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt unterschiedlich steil ab, in Richtung zur „Wildbader Straße“ (B 294). Aus den Schemaschnitten (siehe unter Teil B – 3) insbesondere Schemaschnitt 2, ist die Böschung an der Anliegerstraße „Flößerstraße“ so steil, dass Grenzgaragen nur mit einer vergrößerten Wandfläche möglich sind. Aus diesem Grund wurden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Wegen der geringen Entfernung zur B 294 (Wildbader Straße), mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 15.434 Kraftfahrzeugen, ist zu erwarten, dass die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel für Verkehrslärm der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wurden mögliche Abhilfemaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 mit Unternummern des Bebauungsplanes „Neue Äcker“ aus dem Jahr 1984 werden für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung aufgehoben und auf zeitgemäße Definitionen gebracht. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Anpassung der Baufenster im zeichnerischen Teil.

1.2 Verfahren der Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Neue Äcker“ werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde hat trotz dieser Erleichterungen im Vorfeld mit den betroffenen Grundstückseigentümern die Änderungsabsichten besprochen und erörtert.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet von Höfen an der Enz, an der „Flößerstraße“, kurz vor der Abzweigung zur „Philipp-Krauth-Straße“ und betrifft Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 290, 292, 293, 294, 295/1, 295/2 und 296.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anhang „Teil B – 3“) zu entnehmen.

1.4 Nachrichtliche Übernahmen

1.4.1 Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“

Der Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ hat eine Größe von ca. 374.000 ha. Hiervon ist auch die gesamte Fläche der Gemeinde Höfen an der Enz betroffen. Somit liegt auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenheim Liebenzeller Straße“ innerhalb des Naturparks.

Es wird an dieser Stelle auf die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003 (GBl. V. 30.01.2004, S. 40) verwiesen.

Danach gelten Erlaubnisvorbehalte (§ 4 der Verordnung) nicht in Gebieten von Erschließungszonen (§ 2 Abs. 6 der Verordnung).

1.4.2 Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg

Zwischen der Bundesstraße „B 294“ und dem Plangebiet befindet sich das Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze zwischen Calmbach und Höfen“ (Biotopnummer 172172350023). Schutzgegenstand dieses Biotops sind die Feldgehölze und baumreiche Hecken, teilweise mit Trockenmauern an der „B 294“ zwischen Calmbach und Höfen.

Dieses Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung. Bei Bauarbeiten darf es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Gehölze und Trockenmauern kommen.

2 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Äcker“ und örtliche Bauvorschriften wurde am 30.04.2020 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt, zusammengefasst in einem Bericht vom Juni 2020 (siehe Anlage B – 4). Fazit der Potentialabschätzung ist, dass die Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Reptilien und der Haselmaus möglich sind und dazu tiefergehende Erhebungen erforderlich sind.

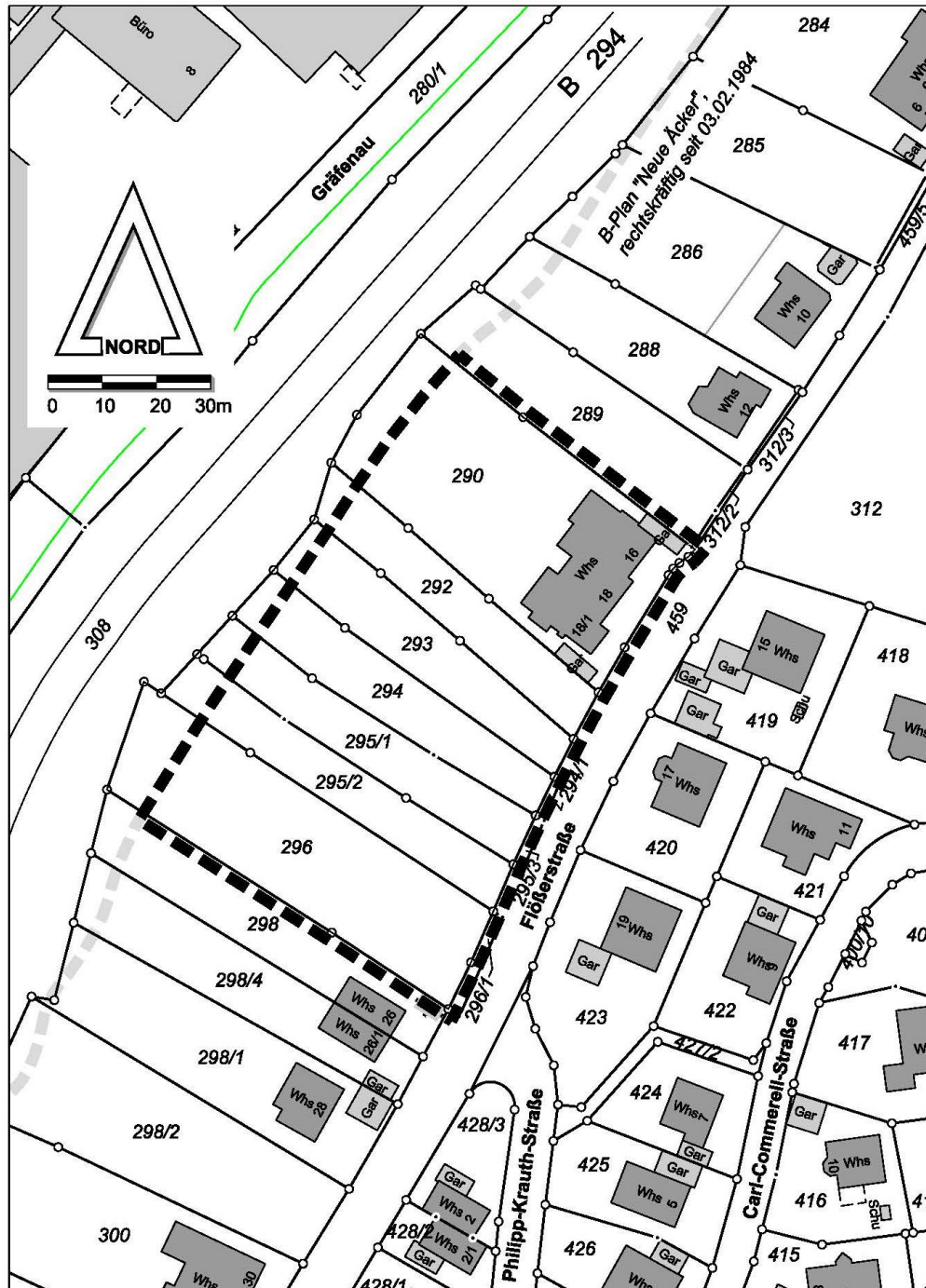
Entsprechende Untersuchungen fanden im Zeitraum März bis September 2021 statt, dabei wurden an sechs Tagen Begehungen durchgeführt. Fazit, eine Bebauung des Plangebiets führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten. Ersatzmaßnahmen sind für die Artengruppe Vögel erforderlich (Bericht, siehe Anlage B – 5).

Teil B - 2 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	ca. Flächen	Anteil in Prozent
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün u. Versorgung)		
Bauflächen WA (neu = alt)	5.795 m ²	

Teil B - 3 Übersichtsplan / Schemaschnitte



Abgrenzungsplan zur
Deckblattänderung B-Plan "Neue Äcker"
Gemeinde: Höfen an der Enz
Gemarkung: Höfen an der Enz

 Geltungsbereich der 2. Änderung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßstab 1:1000

gef.: AF 11.07.2019 | Geltungsbereich

 **Zoll · Frey · Roller**
 Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieure

 **GEOTEAM
 INGENIEURE**
 ZOLL & FREY & ROLLER GbR

Forsthausstr. 2, 75180 Pforzheim-Büchenbronn
 Fon 07231/973530 Fax 07231/973590

Teil B - 4 Potentialabschätzung Artenschutz

Teil B - 5

Tiefer gehende Erhebungen Artengruppe

Vögel, Reptilien, Haselmaus