

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.02.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 24.09.2019 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 24.09.2019 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.06.2020 den Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.01.2020 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1:2000 | in der Fassung vom 29.01.2020 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 28.02.2020 |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 28.02.2020 |

Anlagen

| | | |
|---|------------|-------------------------------|
| D | Hinweise | in der Fassung vom 28.02.2020 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 28.02.2020 |

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Büro Wald+Corbe in der Fassung von Mai 2019

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ auf den Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ liegen, seine Gültigkeit.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 16.06.2020 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Bietigheim, den 16.06.2020

.....
Constantin Braun, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

| | | | |
|---|---------------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB | am | 10.10.2017 |
| Beschluss zur Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB | gem. § 13 a BauGB | am | 24.09.2019 |
| Öffentliche Auslegung | gem. § 3 (2) BauGB | vom | 14.10.2019 |
| | | bis | 15.11.2019 |
| Beteiligung der Ämter und TöBs | gem. § 4 (2) BauGB | vom | 14.10.2019 |
| | | bis | 15.11.2019 |
| erneute Öffentliche Auslegung (verkürzt) | gem. § 4a (3) BauGB | vom | 04.05.2020 |
| | | bis | 15.05.2020 |
| erneute Beteiligung der Ämter und TöBs (verkürzt) | gem. § 4a (3) BauGB | vom | 28.02.2020 |
| | | bis | 17.03.2020 |
| Satzungsbeschluss | gem. § 10 (1) BauGB | am | 16.06.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gem. § 10 (3) BauGB | am | 18.06.2020 |

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 24.09.2019 rechtskräftigen Fassungen.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WB 1 Besonderes Wohngebiet:

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Bordelle, Sexshops, Videokabinen, Wohnungsprostitution und andere Formen des Sexgewerbes
- Tankstellen

WB 2 Besonderes Wohngebiet:**Zulässig sind**

- Wohngebäude
- Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Tankstellen

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten
- Bordelle, Sexshops, Videokabinen, Wohnungsprostitution und andere Formen des Sexgewerbes

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtungen / Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke / öffentliche Verwaltungen (Bereich zwischen Kirchstraße, Wilhelmstraße und Malscher Straße):

Zulässig sind:

- Schulen sowie sonstige Bildungseinrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltungen

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen / Gebäude für gesundheitliche Zwecke (Bereich Ecke Malscher Straße, Ritterstraße):

Zulässig sind:

- Öffentliche Verwaltungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen, Gebäude für kirchliche Zwecke (Bereich an Alter Rathausstraße):

Zulässig sind:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. GRZ II). Außerdem darf die maximal zulässige GRZ um den Anteil der im Hauptbaukörper untergebrachten Garagen überschritten werden, maximal jedoch um 0,1. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen aufgrund der Erfüllung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen (siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2) ist zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (1) BauNVO).

Die Bezugshöhe zur Ermittlung von Wand- und Firshöhen ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche über die die Zufahrt erfolgt, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Grundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Mansarddächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut des Steildachs und des oberen flacheren Dachteils. Die WH kann von Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach - Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe **WH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Firshöhe ist bei Gebäuden mit Sattel-, Walm-, Mansard- und versetzten Pultdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firshöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die jeweils festgesetzte WH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte / bei allen Reihenhäusern einer Hausgruppe gesichert ist.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO sowie mit Terrassen bis zu einer Fläche von 25 m² überschritten werden.

An **Baulinien** sind die Gebäude in 1. Reihe zur adressgebenden Erschließungsstraße anzubauen. Sofern ein Hauptgebäude eines Baugrundstücks an der vorderen Baulinie steht, ist die Baulinie für weitere Gebäude und Gebäudeteile auf demselben Grundstück unbeachtlich, wenn diese Gebäude(-teile) mindestens 10 m hinter die Baulinie zurücktreten. Untergeordnete seitliche Vorbauten (max. 1,5 m tief und 5 m breit) sind auch hinter der Baulinie zulässig, wenn sie mindestens 4 m hinter die vordere Baulinie zurücktreten. Für unterirdische Bauteile und Garagen / Carports besteht kein Anbauzwang an Baulinien.

Die Gebäudestellung an einer Baulinie hat giebelständig zur erschließenden Straße und mit seitlichen Grenzabständen zu erfolgen. An einer Seite darf der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestgrenzabstand nicht überschritten werden.

Bauweise

In der **abweichenden Bauweise (a1, a2, a3)** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit landesbauordnungsrechtlichen Grenzabständen zu errichten, wobei Hauptgebäude an Baulinien bei der abweichenden Bauweise a1 und a2 eine Breite von 10 m sowie bei a3 eine Breite von 8 m (entspricht der „Länge“ gem. BauNVO entlang der Straße) nicht überschreiten dürfen. Bestandsgebäude mit geringerem als nach § 5 LBO erforderlichem Grenzabstand dürfen geändert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wenn dieser mindestens den bisherigen Grenzabstand einhält, die Wandfläche entlang der betroffenen Grundstücksgrenze nicht vergrößert wird und sich auf dem Nachbargrundstück keine gegen diese Grenze gewandten notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen befinden, zu denen das Gebäude bei a1 und a2 weniger als 5 m Abstand sowie bei a3 weniger als 3,60 m Abstand aufweist. Außenwände, deren Grenzabstand 1,80 m unterschreitet, sind ohne auf das Nachbargrundstück Ausblick gewährende Öffnungen zu errichten.

Bei der Bauweise a1 gilt dies nur gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen, an der rückwärtigen Seite des Grundstücks gelten die nach § 5 Landesbauordnung erforderlichen Abstände.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist.

4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB)

Die Errichtung von Garagen / Carports, KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen / Carports ist zur vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 6,50 m einzuhalten.

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

5.1 Schutz des Oberbodens

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

5.2 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z. B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

5.3 Entwässerung

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle). Neue Bauvorhaben sind im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende häusliche bzw. betriebliche Schmutzwasser ist an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück dezentral zu versickern. Die Anforderungen der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten und die Lage im Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass Bautätigkeiten der Erschließungsträger oder Bauherren durch eine Bauaufsicht überwacht und die Einhaltung der grundwasserschützenden Ausführungsbestimmungen des Bebauungsplans durchgesetzt werden.

5.4 Geschützte Biotope

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bei baulichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden ist eine einzelfallbezogene Begutachtung gemäß dem Ablaufschema „Artenschutz am Haus“ des Landratsamtes Tübingen durchzuführen (http://www.artenschutz-am-haus.de/media/ablaufschema_artenschutz_bei_bauvorhaben.pdf). Bei einer zusätzlichen Überbauung von Grünflächen hinter bestehenden Gebäuden oder in Ortsrandlage ist die Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung von ggf. erforderlichen faunistischen Untersuchungen zu kontaktieren.

Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.

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

6.1 Verkehrsgrünflächen

Der Baumbewuchs ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Da es sich bei den Pflanzstandorten um kleine Grünflächen handelt, ist bei der Artenwahl auch auf eine Robustheit gegenüber ungünstigen Bodenverhältnissen und sommerlicher Wärmebelastung zu achten. Bei einer Neugestaltung der Pflanz- und Baumbete ist auf Blühaspekte als Nahrung für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten zu achten. Die Anlage samenreicher Flächen kann durch die Ansaat spezieller Blümmischungen erfolgen.

6.2 Grünflächen auf Privatgrundstücken

Pro zusätzlich versiegelten 100 m² Grundstücksfläche sind mind. 5 m² Gehölzfläche (Bäume oder Sträucher) zu erhalten oder neu anzulegen. Maßgeblich ist die von Bäumen oder Sträuchern überschirmte Fläche. Baumarten, die für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel besonders geeignet sind, gemäß nachfolgender Artenliste oder Obstbäume (Birnen-, Apfel-, Kirschbäume, Walnuss; Hochstämme, Sorten gem. Kreissortiment der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau beim Landratsamt Rastatt) werden empfohlen. Heimische Arten (fett hervorgehoben) sind zu bevorzugen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen, sind als Mittel der gärtnerischen Gestaltung nicht zulässig,

Baumarten 1. Ordnung

Betula pendula

Corylus colurna
Liquidambar styraciflura
Platanus occidentalis

Tilia cordata

Tilia tomentosa
Quercus petraea
Quercus rubra

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Acer buergerianum

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa spec.

Birke

Baumhasel
Amerikanischer Amberbaum
Amerikanische Platane

Winterlinde

Silber-Linde
Traubeneiche
Rot-Eiche

Feldahorn

Hainbuche

Dreizahn-Ahorn

Roter Hartriegel

Hasel

Pfaffenhütchen

Liguster

Schlehe

Wildrosen

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 24.09.2019 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Gebäude an Baulinien sind

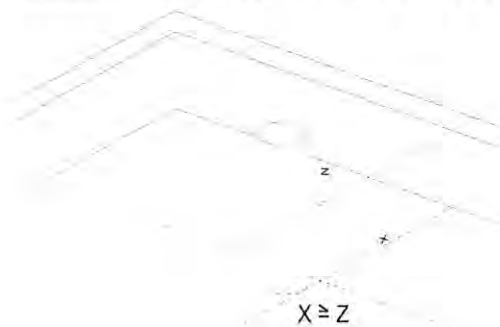
- mit Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 40°-50° oder mit Mansarddach mit unterem Steildach zwischen 70°-80° und oberem Sattel- / Walmdach zwischen 20°-30° Dachneigung
- mit mittigem Dachfirst und gleicher Höhe der längs des Firsts verlaufenden Außenwände zu errichten.

1.2 Andere Gebäude sind zusätzlich dazu

- auch mit Dachneigungen von 22°- 50°
- und versetzten Pulldächern mit einem Versatz von max. 1,50 m oder Flachdächern zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Bei Flachdächern sind ergänzend zur Dachbegrünung Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig. Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung) nur ab 30° Dachneigung zulässig.

Der höchste Punkt von Dachaufbauten und Gegengiebeln muss gemessen entlang der Dachfläche mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zwischen Gauben, Gegengiebeln und Dacheinschnitten sowie der Abstand zum Ortgang, Dachgrat oder -kehle und zu Grundstücksgrenzen muss jeweils mind. 1,50 m betragen.

1.4 Dacheinschnitte

In Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite nicht zulässig.

1.5 Dachmaterialien

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (Zink, Blei, Kupfer) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis unzulässig.

Flachdächer (unter 5° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm).

Tiefgaragdächer oder die Dächer unterirdischer Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

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

| | |
|--|-----------------|
| Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

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

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Die Anlage einer einseitigen/monotonen/flächigen Gestaltung der Hausvorzone in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern ist unzulässig. Auf den sonstigen nicht überbauten Flächen ist die Ausbringung der o.g. Materialien nur zum Zweck der Anlage eines notwendigen Fußweges oder einer Freisitzfläche zulässig. Die derartig gestaltete Fläche wird auf 50% der nicht überbauten Fläche begrenzt, sofern eine Begrenzung sich nicht aus der GRZ II ergibt. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zudem gilt:

- Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z. B. von Einkaufszentren) sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.
- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, z. B. Tankstelle und Autowaschanlage, sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Erdgeschossfassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen

nicht überschritten werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen, Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und 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 eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei Altstandorte (AS), eine schädliche Bodenveränderung (SBV) und eine Altablagerung (AA).

Im Westen des Planungsgebietes liegt der AS Schmidt/Betriebstankstelle und im Osten der AS Schmitt/Tankstelle. Beide Altstandorte werden im Altlastenkataster geführt. Sie wurden auf dem Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B (=belassen) und dem Kriterium Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Am südöstlichen Rand des Gebietes befindet sich der AS Mueller/Tankstelle. Dieser wird im Bodenschutzkataster für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt.

Im Nordosten befindet sich die SBV Agip/Tankstelle. Diese wird im Bodenschutzkataster für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B nach Sanierung und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt.

Im Norden befindet sich die AA Lange Straße. Sie wird im Bodenschutzkataster für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B (=belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt.

Sind Tiefbaumaßnahmen auf den oben genannten Altstandorten, im Bereich der SBV oder der AA geplant, ist vorab ein Aushub-/ Entsorgungskonzept abzustimmen. Bei Hinweisen auf Auffüllungen, auffälligen Verfärbungen, lokalen Verunreinigungen oder sonstigen auffälligen Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. In solchen Fällen muss sofort Kontakt mit dem Landratsamt Rastatt - Umweltamt - aufgenommen werden.

3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der Bauplanbereich liegt in der weiteren Schutzzone (westl. der Rastatter Straße Zone III A, sonst Zone III B) des Wasserschutzgebietes der Stadt Karlsruhe Rheinwaldwasserwerk und des ZV Albgau Rheinwaldwasserwerk. Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz sind zu beachten. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) WG dem Landratsamt Rastatt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die

getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Das entsprechende Beiblatt ist beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt - erhältlich.

Im Hinblick auf die Wasserschutzgebietsverordnung sind folgende Regelungen zu beachten:

- Das Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien ist insgesamt und insbesondere beim Bau von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen, sofern solche vorgesehen sind, zu beachten. Zu dieser Thematik gehört auch das Verbot von unbeschichteten Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wassergesetz, außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen ist die Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe - AwSV (2017) sowohl im Rahmen der Bauausführung als auch bei den späteren Flächennutzungen zu beachten.
- Ein Risiko auf Verunreinigung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geht beispielsweise auch von der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich von Verlustschmierung und als Schalöl aus.
- Hier ist sicherzustellen, dass nur biologische, schnell abbaubare Stoffe verwendet werden.
- Beim Errichten, Erweitern und Betreiben von Abwasserkanälen und Abwasserleitungen, müssen die Vorgaben der Technischen Regel DWA A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (2016) umgesetzt werden.
- Die Möglichkeit der schadlosen Versickerung von Niederschlagswässern ist nach dem DWA Merkblatt 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) oder alternativ nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005) zu prüfen. Sofern die Möglichkeit der schadlosen Versickerung gegeben ist, hat die Dimensionierung und Auslegung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.
- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen müssen die für den Grundwasserschutz notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag; 2016) in der in Baden-Württemberg eingeführten Fassung und der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV Straßenoberflächenwasser) bzw. der "Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser" in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt werden.
- Sofern der Bau von Absenkbrunnen für Grundwasserhaltungen oder von Brunnen/Grundwasserpegel für die Brauchwassernutzung geplant ist, sind die DVGW-Regelwerke Merkblatt W 119 und Arbeitsblatt W 116 zu beachten.

4 Niederschlagswasserversickerung:

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

In der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (NiedSchlWasBesV) werden die Anforderungen an die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser konkretisiert.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.

Versickerungsmulden und -flächen müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

5 Geothermie

Der überplante Bereich liegt, bis auf die Badenstraße, in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Entsprechend der Rechtsverordnung vom 25. August 2010 ist hier die Errichtung und der Betrieb von geothermischen Anlagen verboten. Für Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmekollektoren ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von diesem Verbot möglich. Anfragen bzw. Anträge sind hierzu an die Untere Wasserbehörde zu richten.

Dezentrale Versickerung: Es gibt keine Einwendungen gegen die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken, wenn das Niederschlagswasser in Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden oder über Anlagen mit DIBt-Zulassung versickert wird.

Wenn Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen stammt und versickert werden soll, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

6 Artenschutz/Biotope

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und sonstiger Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, notwendige Rodungen und die Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Abriss der Gebäude sowie vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gebäude und Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

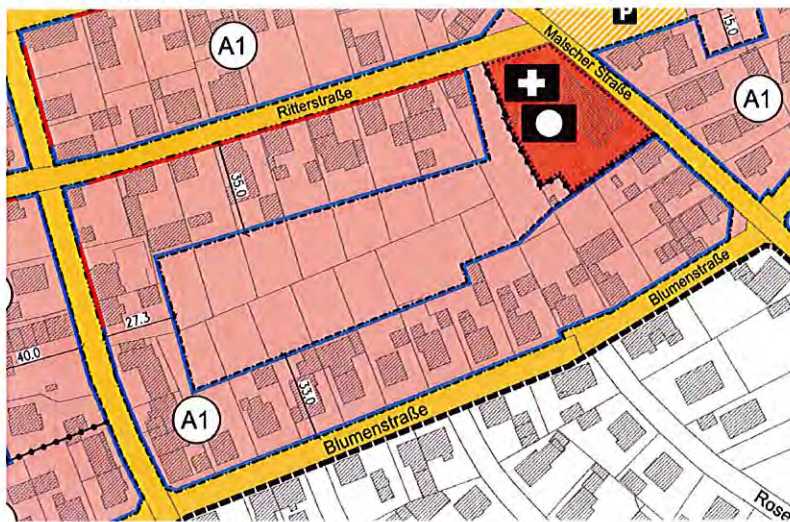
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des geschützten Offenlandbiotops „Röhrichte, Riede und Feuchtgebüsche im Gewann Brühlwiese“. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, Hochflutlehm und Niedermoor. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen

Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Die Erschließung kann dann dinglich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb des Bebauungsplanverfahrens oder durch die konkrete Erschließungsplanung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts gesichert werden.



Nachverdichtung zwischen Ritter- und Blumenstraße (ohne Maßstab)

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz. Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Abfallbeseitigung

Über das bestehende Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt.

7 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Wald+Corbe, Hügelsheim eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet (Stand Mai 2019). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 03. Mai 2019 abgeprüft. Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden (u.a. Haussperling und Mehlschwalbe). Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen. Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet wird in **8 Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen** unterteilt. Diese Differenzierung resultiert aus der Analyse des Gebäudebestandes. Die Teilbereiche

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Im Gebiet gilt der einfache Bebauungsplan „Alter Ortskern“. Über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus sind Baugesuche gem. § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung zu bewerten. Etwa ein Viertel der Fläche innerhalb des Gebietes liegt zudem innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Alter Ortskern“.

Die Bewertung von Bauvorhaben anhand des einfachen Bebauungsplans und der Umgebungsbebauung hat sich als unpraktisch erwiesen, weil er je nach Geschossigkeit unterschiedliche Gebäudehöhen und Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ohne Rücksicht auf die Bauweise (z. B. Einzel- / Doppelhäuser) festsetzt. Besonders die Frage nach der jeweiligen Zulässigkeit baulicher Nachverdichtung, z. B. Scheunenausbau und Bauen in 2. Reihe, kann nicht anhand der Umgebungsbebauung einheitlich und nachvollziehbar beantwortet werden. Außerdem stellt sich bei jedem Bauvorhaben erneut die Frage, ob es mit den Zielsetzungen des Sanierungsgebiets in Einklang steht.

Um die städtebaulichen Ziele für das Gebiet einheitlich und nachvollziehbar zu formulieren, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung an geeigneten Stellen zu ermöglichen und um die Sanierungsziele zu sichern, ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ erforderlich. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Ortskern“.

2 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 32 ha. Das Plangebiet wird begrenzt von der Badenstraße im Osten, der Rheinstraße im Westen, der Blumen- und Malscher Straße im Süden sowie von der freien Landschaft des Tiefgestades im Norden. Durch den Bebauungsplan „Alter Ortskern-Neuaufstellung“ werden Teilflächen des Bebauungsplans "Alter Ortskern" überplant. Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ auf den Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern – Neuaufstellung" liegen, seine Gültigkeit.

3 **Örtliche Gegebenheiten**

Innerhalb des Sanierungsgebietes „Alter Ortskern“ überwiegt eingeschossige Bebauung mit sehr engen, kleinteiligen Strukturen. Im Übrigen ist das Gebiet mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die Bebauung besteht meistens aus einem giebelständigen Hauptgebäude direkt an der Straße, das mit keinem oder einem reduzierten Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Zwischen Hauptgebäude und Nachbargebäude liegt meistens ein Hof. An das Hauptgebäude schließen oft ein bis zwei Nebengebäude an. Manchmal steht das letzte der Nebengebäude (Schopf / Scheune) auch orthogonal zum Haupthaus und trennt den straßenseitigen Hof vom Garten ab. Diese Struktur prägt sehr konsequent weite Teile des Plangebiets, unterbrochen hauptsächlich von öffentlichen Gebäuden wie Kirche, Schule, Gemeindehaus und Rathaus. Außerhalb des Sanierungsgebietes sind die Grundstücke relativ großzügig - vor allem aber auch sehr tief - geschnitten, so dass die Blockränder oft mehrreihig bebaut sind und trotzdem ein grüner Blockinnenbereich unbebaut bleibt. Einzelne ehemalige Nebengebäude wurden mittlerweile in Wohngebäude umgewandelt.

Eine Ausnahme bilden Teilbereiche entlang der Rheinstraße. Hier wird die vorbeschriebene Struktur durch gewerblich genutzte größere Einheiten durchbrochen, die sich teilweise auch in die ansonsten freigehaltenen grünen Innenbereiche erstrecken.

Nördlich der Lange Straße schließlich stehen vermehrt neuere Gebäude, die überwiegend in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet wurden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Alter Ortskern – Neuaufstellung“ wird je nach Schwerpunkt der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

- **Besonderes Wohngebiet (WB)**
 - entlang der Badenstraße
 - zwischen Sofienstraße und Rheinstraße
 - im nördlichen Bereich entlang der Kirchstraße
- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - im Norden des Geltungsbereichs entlang der Rheinstraße, Lange Straße und Friedhofstraße
 - im Quartier zwischen Kirchstraße, Blumenstraße, Sofienstraße und Wilhelmstraße

Zudem werden an einzelnen Stellen Flächen für Gemeinbedarfe ausgewiesen.

Als Teilbereich der im FNP als gemischte Baufläche festgesetzten Fläche und weil die historisch gewachsene Struktur, die im FNP pauschal als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, ausdifferenziert und erhalten werden soll, kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

5 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

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

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.
- Mögliche hinzukommende überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Ziele

Ziel ist es, eine maßvolle Nachverdichtung des Wohnstandorts zuzulassen, ohne die vorhandene Baustruktur zu stören. Neben der Sicherung der bestehenden Ortsstruktur sind auch die Qualitätssicherung der gebietsinternen Freiflächen und die Umsetzung der Entwicklungsziele des gleichnamigen Sanierungsgebiets Ziel der städtebaulichen Planung.

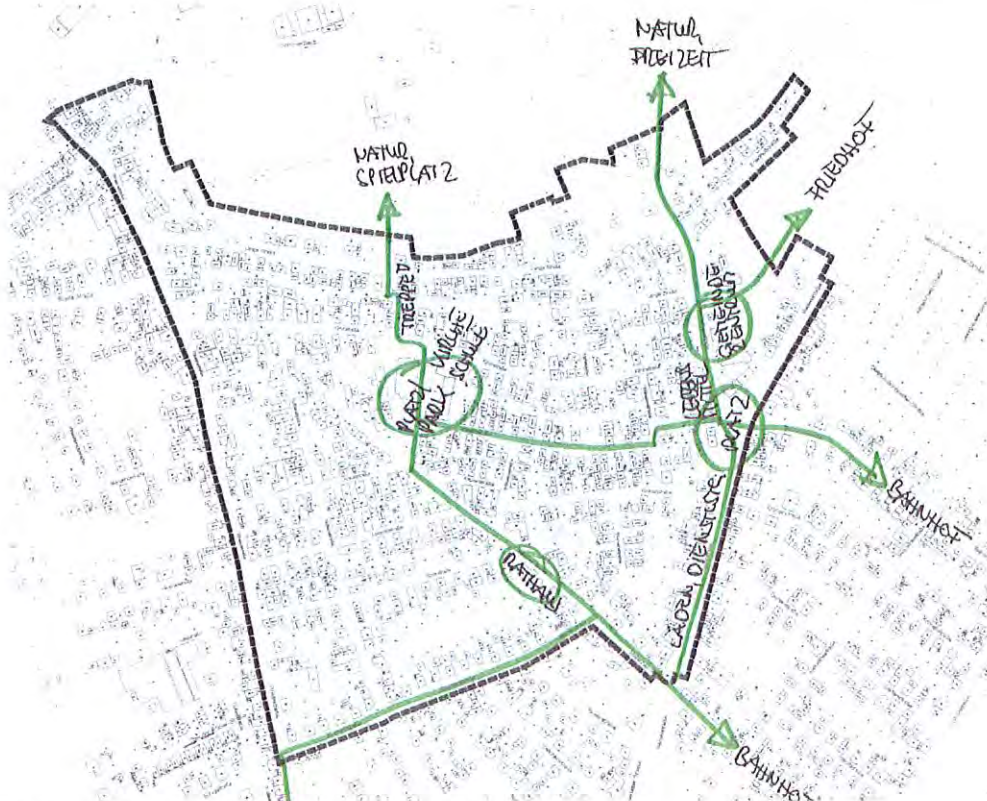
6.2 Verkehrserschließung

Bestehende Erschließung

Das bestehende und weitestgehend bebaute Gebiet wird über das bestehende Straßennetz und die bestehende Infrastruktur erschlossen.

Fußwege

Zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Fußgängerverkehrs wird das Wegenetz mit seinen bestehenden fußläufigen Verbindungen zum Spielplatz und der freien Landschaft im Tiefgestade (Treppen von der Kirchstraße in die Lange Straße) und zum Friedhof (Fußweg ab „Alte Kirche“) weiter ausgebaut. Dazu wird über ein Geh- und Fahrrecht eine Wegeverbindung vom „kulturellen Zentrum“ bei der Katholischen Kirche durch die Wilhelmstraße zum „Nahversorgungszentrum“ am neu gestalteten Platz an der Badenstraße geschaffen.



Skizze Fußwegeverbindungen (ohne Maßstab)

Nachverdichtung

Das Quartier zwischen Sofien-, Ritter-, Blumen- und Malscher Straße verfügt über eine sehr großzügige nicht bebaute Grünfläche im Blockinneren. Diese Fläche ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche in Planung dargestellt und eignet sich für eine Nachverdichtung mit Erschließung durch einen von der Malscher Straße oder von der Sophienstraße angebotenen Wohnweg. Momentan soll der Innenbereich jedoch von Bebauung freigehalten werden. Langfristig kann das innerörtlich gelegene Baulandpotential

unterscheiden sich sowohl in der Art und / oder dem Maß der baulichen Nutzung als auch der Bauweise. Somit wird sichergestellt, dass die einzelnen Quartiere mit ihren identitätsstiftenden Besonderheiten erhalten und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird je nach Schwerpunkt der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Bei der größten Teilfläche im Plangebiet ist der heutige Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“. Vereinzelt gibt es noch kleine Läden und Handwerksbetriebe, die überwiegend dem Gebiet selbst dienen und nicht stören. Der Bestand entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Um Konflikten mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen sind im Geltungsbereich Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 4 BauNVO Anlagen für Verwaltungen und in Anwendung von § 1 (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Für diese Nutzungen soll im Einzelfall entschieden werden können, ob sie mit dem Gebiet verträglich in Einklang gebracht werden können. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie in diesem Quartier weder ein Bedarf noch angemessene Entwicklungschancen zu erkennen sind und diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential mit der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung bergen.

WB, Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4 a (2) BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4 a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Teilflächen entlang der Rheinstraße (K3737), der Kirchstraße (K3720) und der Badenstraße (alte B36) erfüllen die o. a. Kriterien. Insbesondere an der Badenstraße stehen einige Gebäude, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt sind. Dies sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alter Ortskern-Neuaufstellung“ als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Lebensmittelmarkt, Post, Eiscafé, Hotel, Gaststätte, Bäckerei, Musikschule). Diese Bündelung von Läden und Dienstleistungsangeboten soll erhalten bleiben und ist städtebaulich ausdrücklich gewünscht. Daneben soll jedoch das Wohnen gestärkt und fortentwickelt werden. Hierbei wird insbesondere auf die nächtliche Wohnruhe abgezielt. Deshalb werden die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten in diesem Bereich ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die Kirchstraße (Küferei, Fahrschule, Bäckerei, Gasthaus).

Im weiteren Verlauf der Badenstraße (ab Kreuzung Bahnhofstraße bis Ortsausgang, jetzt K3720) befindet sich eine Tankstelle. Diese soll erhalten und in ihrer Funktion gestärkt werden. Ein weiterer Bedarf an Tankstellen besteht nicht. Für Vergnügungstätten hingegen gibt es im gesamten Plangebiet keinen Bedarf. Zulässig und bereits realisiert sind diese im

Gewerbegebiet „Langgewann“ (Spielcasino) und im Gewerbegebiet „Obere Hardt“ (Spielothek bei Tankstelle).

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Der Platz im Bereich der Katholischen Kirche an der Kirchstraße mit Kirche, Schule, Turnhalle, Kindergarten und öffentlicher Parkanlage soll als kulturelles Zentrum erhalten und in seiner Attraktivität gesteigert werden.

Der Bereich um das Katholische Gemeindehaus und die „Alte Kirche“ an der Alten Rathausstraße mit der attraktiven Fußwegeverbindung zum Friedhof soll ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden.

Um den Bestand zu sichern, wird außerdem die Fläche rund um den derzeitigen Rathausstandort an der Ecke Malscher Straße / Ritterstraße als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert (öffentliche Verwaltung, Deutsches Rotes Kreuz).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den Höchstwerten gem. § 17 (1) BauNVO und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung ohne jedoch die Durchgrünung des Gebietes und insbesondere die Erhaltung von zusammenhängenden Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu gefährden. Um die Einhaltung der nachzuweisenden Stellplätze gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze in geringfügigem Maße zulässig.

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sichern flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessene Höhenentwicklung. Eine Geschossflächenzahl GFZ wird nicht festgesetzt, somit ist hier die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO maßgeblich, deren Ausnutzung jedoch von den Wand- und Firsthöhen eingeschränkt werden kann.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO sowie mit Terrassen bis zu einer Fläche von 25 m² ist zulässig. Die Baulinien gelten nur für die Gebäude in 1. Reihe zur adressgebenden Erschließungsstraße. Ist ein Grundstück mit mehreren Gebäuden hintereinander bebaut, was bei den festgesetzten tiefen Baufenstern weiterhin möglich ist, darf ein Gebäude in 2. oder 3. Reihe, sofern es mindestens 10 m hinter die Baulinie zurücktritt, die seitlichen Gebäudekanten der Bebauung in 1. Reihe überschreiten, ohne dass sich hierfür ein Anbauzwang an die Baulinie ergibt. Dasselbe gilt für Querflügel des Vorderhauses, die mindestens 10 m hinter die Baulinie zurücktreten. Durch die Festsetzung der Baulinien werden die vorhandenen straßenseitigen Raumkanten gesichert. Diese sind im gesamten Ortskern Bietigheims charakteristisch und gleichermaßen identitätsstiftend. Bei den Eckgrundstücken werden im Kreuzungsbereich straßenseitig Baugrenzen festgesetzt. Somit bestehen an den Straßenkreuzungen mehr Gestaltungsfreiheit und die Chance, in diesen Bereichen mit Gebäuden aus dem Kreuzungsbereich abzurücken und diese Bereiche individuell zu akzentuieren. Für unterirdische Bauteile und Garagen / Carports besteht kein Anbauzwang an Baulinien.

Oft verfügen die Gebäude in erster Reihe über einen untergeordneten Vorbau als Eingangsbauwerk o. ä. Diese müssen weder zwingend an die Baulinie angebaut werden noch müssen sie 10 m hinter die vordere Baulinie zurückspringen. Untergeordnete seitliche Vorbauten sind auch hinter einer vorderen Baulinie zulässig, haben aber mindestens 4 m

Abstand zur vorderen Baulinie einzuhalten, damit das Haus an sich nicht „de facto“ direkt an der Straßenfront verbreitert wird.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch eine sehr regelmäßige einseitig grenznahe giebelständige Bebauung geprägt. Meistens wurde eng an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut, damit auf dem Grundstück möglichst viel nutzbare Hoffläche entstand, auf die wiederum grenznah die Nachbarbebauung folgte. Bei einer Neubebauung des Grundstücks soll diese Struktur erhalten bleiben. Deshalb hat die **Stellung von neuen Gebäuden** in 1. Reihe zur erschließenden Straße (an einer Baulinie) aus städtebaulichen Gründen so zu erfolgen, dass an einer seitlichen Grundstücksgrenze der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten aber nicht überschritten wird. Bei den meisten Grundstücken entstehen so dem Bestand entsprechend ungleiche seitliche Grenzabstände, wodurch der kleinere Grenzabstand die historische Brandgasse nachzeichnet. Die breitere von Bebauung freibleibende Seite zeichnet den Hof nach, der ggf. auch als Garten begrünt gestaltet werden kann. Die Gebäudestellung an einer Baulinie hat außerdem aus Gründen des Erhalts und der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbildes giebelständig zur erschließenden Straße zu erfolgen.

In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit landesbauordnungsrechtlichen Grenzabständen zu errichten, wobei Gebäude an Baulinien (Bebauung in 1. Reihe) eine Breite von 10 m (entspricht der „Länge entlang der Straße“ i. S. d. BauNVO) nicht überschreiten dürfen. Gebäude und Gebäudeteile, die mindestens 10 m hinter der Baulinie liegen, dürfen breiter sein. Die bestehenden straßenseitigen Baukörper im Plangebiet sind überwiegend ca. 10 m breit.

Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes „Alter Ortskern“ sind überwiegend sehr schmal, sodass hier angelehnt an den Gebäudebestand die Gebäudebreite auf 8 m beschränkt wird.

Um den identitätsstiftenden Charakter des Straßenbildes dauerhaft zu sichern, dürfen Bestandsgebäude mit geringerem als nach § 5 LBO erforderlichen seitlichen Grenzabstand geändert oder auch durch einen Neubau ersetzt werden. Dies ist allerdings nur dann zulässig, wenn mindestens der bisherige Grenzabstand eingehalten, die den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand unterscheidende Außenwand in ihrer Fläche nicht vergrößert wird und sich auf dem Nachbargrundstück keine gegen diese Grenze gewandten notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen befinden, zu denen das Gebäude weniger als 5 m und in Teilen des Sanierungsgebietes 3,60 m Abstand aufweist. Die Einschränkungen der grenznahen Bebauung bei vorhandener, in einem Abstand von weniger als 5 m / 3,60 m liegender Nachbarbebauung dienen dem Schutz des Nachbarn und der Wahrung gesunder und sozialverträglicher Wohnverhältnisse. Dasselbe gilt für die Festsetzung, dass Außenwände, deren Grenzabstand 1,80 m unterschreitet, ohne auf das Nachbargrundstück Ausblick gewährende Öffnungen zu errichten sind.

In einigen Blöcken, insbesondere innerhalb des Sanierungsgebietes, werden beim Gebäudebestand die Mindestgrenzabstände der LBO nicht nur an den seitlichen, sondern auch an den hinteren Grundstücksgrenzen regelmäßig unterschritten. Um auch hier eine angemessene Folgenutzung der Bausubstanz oder Neubebauung zu ermöglichen, wird die für jeweils eine seitliche Grundstücksgrenze geltende Regelung auch auf rückwärtige Grundstücksgrenze ausgedehnt. Es wurde dabei ein besonderes Augenmerk auf die Bebauungsdichte gelegt, damit auch hier gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

Die Festsetzungen sollen die vorhandene Gebäudestruktur in ihren wesentlichen Merkmalen (Gebäudeproportionen, einseitig grenznahe Bebauung, Rhythmus Haus-Hof-Haus-Hof) bei

Umbau oder Neubebauung von Grundstücken nach Abriss erhalten. Auch die teilweise noch vorhandenen senkrecht zum Vorderhaus stehenden Scheunen als hintere Abgrenzung des Hofes können so erhalten und weiter ausgebaut werden.

| Bauweise | a1 | a2 | a3 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Zulässige Breite des Hauptgebäudes an einer Baulinie | Maximal 10 m | Maximal 10 m | Maximal 8 m |
| Erforderlicher seitlicher Abstand von Wänden zu bestehenden notwendigen Fenstern eines Nachbargebäudes | Mindestens 5 m | Mindestens 5 m | Mindestens 3,60 m |
| Erforderlicher hinterer Abstand von Wänden zu bestehenden notwendigen Fenstern eines Nachbargebäudes | Nach Landesbauordnung § 5 | Mindestens 5 m | Mindestens 3,60 m |
| Ausblick gewährende neue Öffnungen in grenznahen Wänden sind zulässig bei | Grenzabstand mindestens 1,80 m | Grenzabstand mindestens 1,80 m | Grenzabstand mindestens 1,80 m |

Tabelle Einzelfestsetzungen abweichende Bauweise

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird, wenn z. B. analog zur bestehenden Scheunenbebauung im rückwärtigen Bereich ein Neubau bis an die seitliche Grundstücksgrenze geplant ist.

8.4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und angesichts großzügig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen sind Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand von 6,50 m von Garagen / Carports zur vorderen Grundstücksgrenze ist ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und sichert gleichzeitig das typische Straßenbild.

8.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

sowie

8.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein ansprechendes Siedlungsbild und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Aus baugestalterischen Gründen und zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes sind Gebäude an Baulinien

- mit Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 40°-50° oder mit Mansarddach mit unterem Steildach zwischen 70°-80° und oberem Sattel- / Walmdach zwischen 20°-30° Dachneigung
- mit mittigem Dachfirst und gleicher Höhe der längs des Firsts verlaufenden Außenwände zu errichten.

Bei allen Gebäude(-teilen), die weiter als 10 m hinter die Baulinie zurücktreten sowie Gebäuden ab der 2. Reihe wird die Gestaltungsfreiheit angemessen und dem Gebietscharakter entsprechend erhöht.

Insgesamt sichern die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen die gestalterische Einfügung von Bauvorhaben in die Umgebung und gewähren dennoch eine ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten treten auf flach geneigten Dächern unverhältnismäßig stark in Erscheinung. Deshalb sind Dachaufbauten bei Flachdächern in dem Maße hinter die Außenfassade zurückzusetzen, in dem die Höhe der Flachdach-Attika überschritten wird. Auf geneigten Dächern sind Dachaufbauten, ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung, nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die weiteren Vorschriften zu den Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

Dachmaterialien

Um den Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf zu verhindern, sind unbeschichtete Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Zugunsten des Siedlungsbildes und des Mikroklimas sind Dächer, auch die von Garagen / Carports, mit einer Neigung bis zu 5° mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden (z. B. als Dachterrasse, etc.). Aus dem gleichen Grund sind unterirdische Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. befestigt werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

9.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach

Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die Siedlungsstruktur und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Einzig im Quartier an der Wilhelmstraße mit ihren extrem schmalen Grundstücken wird es schwierig, die privaten Stellplätze vollständig auf dem Grundstück unterzubringen. Ergeben sich in der Summe der nachzuweisenden Stellplätze Bruchzahlen, sind diese aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

9.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Zur gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets sowie zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrades werden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche getroffen. Die Festsetzungen dienen der gestalterischen Qualität im Gebiet, der Verringerung versiegelter Flächen und somit auch klimatischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gebiet durch Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzungen soll insbesondere in der Vorgartenzone eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen. Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen begrünt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die weiteren getroffenen Festsetzungen dienen einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung.

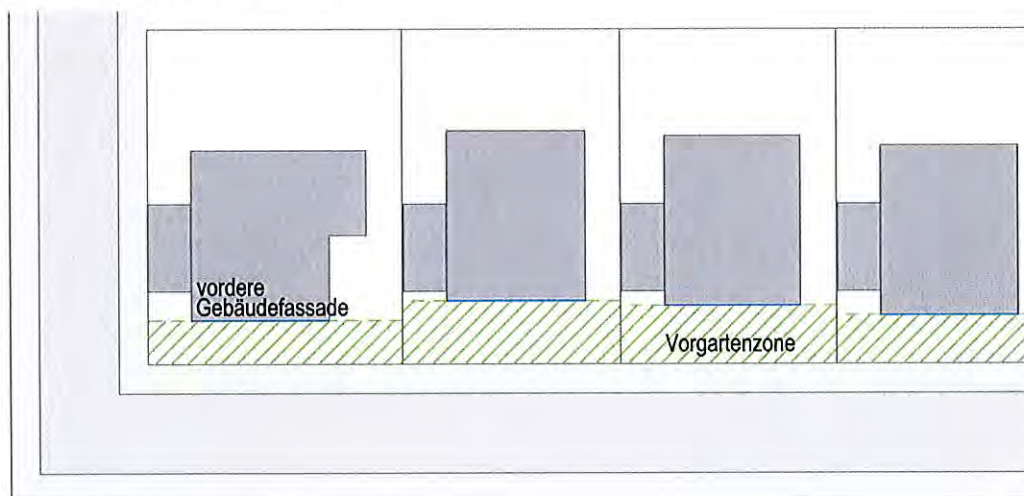


Abbildung: Skizze Vorgartenzone

9.4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ein einzeiliger Schriftzug je Gebäude mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Fassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebädefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Für ein geordnetes Erscheinungsbild sind

Automaten nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

9.5 Fassaden

Für ein harmonisches Siedlungsbild trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.

9.6 Einfriedungen

Die vorhandenen, den Straßenraum prägenden Einfriedungen sind überwiegend nicht mehr bauzeitlich. Meistens ist jedoch der Hof von der Straße aus einsehbar. Dies gilt es auch für die Zukunft zu erhalten, weshalb die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf 1,50 m beschränkt wird. Aus baugestalterischen Absichten werden Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen auf 0,80 m beschränkt, was zusätzlich der Verkehrssicherheit zugutekommt.