

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2024/055			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		07.10.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Bebauungsplanverfahren „Faisen Nord, 2. Änderung,,

a) Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

b) Beschluss zur Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

c) Billigung des Vorentwurfs

d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

e) Beschluss zur Beauftragung des Büro Schöffler, Karlsruhe, zur Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1975 regelt die Art und Weises der Durchführung der Nutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Faisen Nord“.

Seinerzeit war in der Gesamtbebauungsplanausrichtung auch vorgegeben, dass vereinzelte gewerbliche Nutzungen festgeschrieben worden sind. Insbesondere gilt hier, auch der Bereich der ehemaligen Murgtalwerkstätte im Bereich des Bahnhofplatzes.

Seit förmlicher Feststellung und Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind einige Jahrzehnte vergangen, die es notwendig machen, der künftigen Ausrichtung des Gesamtgebietes, der Sicherung und Steuerung der Bebauungsplanmöglichkeiten, aber auch der Ortsentwicklung Rechnung zu tragen. Im Dialog mit den Fraktionsvorsitzenden (bisheriger, ehemaliger Gemeinderat) haben wir uns darauf verständigt, dass zum einen, die bauliche Entwicklung um den Bereich Bahnhofplatz 12 (ehemalige Murgtalwerkstatt) auf eine rechtliche Planungsreife geführt wird, die den dringend notwendigen Wohnbau ermöglicht, einhergehend damit vorhandene gewerbliche und sonstige Potentiale fördert, zum anderen, gleichbleibend jedoch wesentliche Befreiungen, die seither erfolgt sind, den rechtlichen Rahmen zur Konkretisierung schafft und weitere Potentiale aufzeigt, welche den Grundstückseigentümer hier im Gesamtgeltungsbereich neue Optionen zur baulichen Ausrichtung bieten.

Analog der Vorabstimmung mit den Fraktionsvorsitzenden wurde der Gesamtkontext der künftigen planerischen Ausrichtung des Areals mit dem Büro Schöffler aus Karlsruhe so vorbereitet, dass in der heutigen Gemeinderatssitzung der förmliche Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfs, sowie die Beschlussfassung zur Auslegung bzw. Behördenbeteiligung nach den Vorschriften des BauGB auf den Weg gebracht werden können.

Grundsätzlich galt es im Vorfeld abzu prüfen, welche Art des Verfahrens zu wählen ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne angewendet werden kann, das der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Räume bietet und der Gesamtflächenarealbereich der Grundflächen unter den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm (hier ca. 19.900 qm) liegt, kann zur Projektvereinfachung dieses Verfahrens der Innenentwicklung gewählt werden.

Aus Sicht der Verwaltung war und ist es wichtig, dass vorhandene Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderates (z.B. Dachgaubenlösungen, schriftliche Festsetzungen für Garagen und Carports, sowie KFZ-Stellplatzlösungen) auch hier zur Vereinfachung und zur Steuerung der Bauordnung mit aufgenommen werden sollten.

Darüber hinaus war und ist es wichtig, dass allen gesetzlichen Standards, soweit Konkretisierungsbereich besteht, in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Dies bedeutet, dass weitergehende gesetzliche

Regelungen, die keinen originären Regelungsbedarf in Bebauungsplänen bedürfen (Gesetz geht kommunaler Satzung – Bebauungsplan vor) hier wie bisher über die gesetzlichen Regelungen geregelt werden.

Dieser Gesamtkontext hat es notwendig gemacht, nun auch den Gesamtbereich dieser zweiten Änderungen auf die aktuellen Regelungen, die sich seither in Muggensturm bewährt haben, sowie die gesetzlichen aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen.

Insbesondere ist mit derartigen Konkretisierungen auch gesetzlichen Standards, wie beispielsweise Verzicht auf Schottergärten, etc., Bodenschutzbelange, Dachbegrünungen und Solaranlagen weitergehend Rechnung getragen worden.

Der nun vorliegende Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Faisen Nord“ macht es möglich, dass der Gemeinderat die diesbezüglichen notwendigen Beschlüsse fasst.

Somit sind aus Sicht der Verwaltung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben, um das Projekt weiter zur Umsetzungsphase hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten, z.B. Bahnhofplatz 12, u.a., hinzuführen.

Haushaltrechtliche Deckung:

Die Haushaltsmittel für das Projekt sind im Haushaltsplan 2024 berücksichtigt. Etwaige weitergehende Kosten werden, soweit im Kalenderjahr 2025 noch welche anfallen, neu veranschlagt. Derzeit ist von einem Bruttokostenaufwand von ca. 13.000 Euro auszugehen. Sollten im Verfahren weitere besondere Leistungen, wie Gutachten oder Fachplanungen, notwendig werden, so würden diese entsprechend noch anfallen. Indizien hierfür liegen derzeit nicht vor.

Beschlussvorschlag:

a)

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung (Aufstellungsbeschluss) des Bebauungsplanverfahrens „Faisen Nord, 2. Änderung“

b)

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13A BauGB handelt. Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

c)

Der vorliegende Vorentwurf (lt. Anlage) und der Satzungsentwurf (lt. Anlage) wird durch Beschluss gebilligt.

d)

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, nebst genannter Unterlagen sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

e)

Der Gemeinderat bekräftigt per Beschluss die Beauftragung des Büro Schöffler, Karlsruhe, gemäß Abstimmung mit den bisherigen Fraktionsvorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen bzw. gemäß Text.

Anlagen:

B-Plan-schriftlicher Teil

B-Plan-zeichnerischer Teil

Gemeinde Muggensturm

Bebauungsplan „Faisen Nord, 2. Änderung“

Gemeinde Muggensturm

Fachbereich Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung



Bearbeiter:in: JeJ

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom	.....
	bis	.....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom	.....
	bis	.....
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	.....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Muggensturm, den.....

.....

Johannes Kopp, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Faisen Nord, 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muggensturm hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Faisen Nord, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Faisen Nord, 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|--------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom |

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Faisen Nord, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

....., den.....

.....
Johanne Kopp, Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	8
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
6. Grünflächen	10
7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	10
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	11
1. Dachform und Dachneigung	11
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	11
3. Fassadengestaltung.....	11
4. Werbeanlagen.....	12
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	12
6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	12
7. Einfriedungen.....	12
8. Niederspannungsfreileitungen	12
9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	12
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	13
1. Artenschutz	13
2. Verzicht auf Schottergärten.....	13
3. Belange des Denkmalschutzes	13
4. Wasserschutzgebiet.....	13
5. Dachdeckungen und Dachinstallationen	14
6. Auffüllungen/ Aufschüttungen	14
7. Dachbegrünung und Solaranlagen	14
8. Einfriedungen.....	14
9. Normen und Richtlinien.....	14
Teil E – Begründung.....	16
1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte.....	16
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	16
3. Regionalplan	16
4. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	16
5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	16
6. Artenschutz	17
7. Erschließung	17
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18

10. Örtliche Bauvorschriften..... 21

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **maximale Traufhöhe TH** und die **Firsthöhe FH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird im zeichnerischen Teil gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die maximale Traufhöhe TH wird gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei einfach geneigten Dächern (z.B. Pultdächern) im Teilbereich 1 muss die maximale Wandhöhe mit der niedrigeren Gebäudeaußenwand („Traufseite“) eingehalten und darf mit der höheren überschritten werden.

Mit Gegengiebeln darf die Wandhöhe bis 2,0 m überschritten werden. Die Traufhöhe darf mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,0 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,5 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Die maximale Firsthöhe FH wird gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte/ jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen/ Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,0 m. Zwischen den anderen Seiten von Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen muss der Mindestabstand 1,50 m betragen. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine

öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen. Ebenfalls sind innerhalb dieser Fläche Umspannstationen zulässig.

7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.1. Gehölzpflanzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstückfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

7.2. Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Nebenanlagen und Garagen mit Flach- und Pultdächern bis 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10,00 cm zu begrünen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Ansaat Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, sodass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

7.3. Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind die gleichen Dachformen des Hauptgebäudes und das begrünte Flach- / Pultdach bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (bis einschließlich 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.2).

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitige Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Je Dachfläche sind entweder Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser oder nur ein Dacheinschnitt zulässig.

Die Länge von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern bzw. Dacheinschnitten darf in Summe maximal 50 % der zugehörigen Dachtraufhöhe betragen.

Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitten haben zum Ortgang mindestens 1,5 m Abstand zu halten.
- Der Abstand zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und dem Gebäudefirst muss mindestens 1,6 m betragen, gemessen entlang der Dachfläche.
- Die Vorderansicht der Gaube muss zu mindestens 60% aus Fensterfläche bestehen.
- Gaubendächer sind mit demselben Material gleicher Farbigkeit wie das Hauptdach oder mit transparent beschichtetem Metall einzudecken.

3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

8. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In Teilbereich 1 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. In Teilbereich 2 gilt die Regelung der LBO BW.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind nur zwischen 1. Oktober und 29. Februar zulässig. Alternativ können im Winter die Gebäude soweit entwertet werden, dass die restlichen Gebäudeteile nicht mehr für Vögel und Fledermäuse als Ruhestätte geeignet sind und deshalb auch während der Aktivitätsphase abgerissen werden können. Die Entwertung beinhaltet die Entfernung aller potenziellen Versteckplätze und damit den Rückbau des Dachs. Ziel der Maßnahme ist es, die unbeabsichtigte Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Wasserschutzgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige

Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

5. Dachdeckungen und Dachinstallationen

Bei der Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, ist das DWA A 102 Merkblatt und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

6. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

7. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

8. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

9. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen

Öffnungszeiten im technischen Rathaus der Gemeinde Muggensturm eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Faisen Nord“ (in Kraft seit 1975) setzt Misch- und Gewerbegebiete fest. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet und anlässlich eines konkreten Bauvorhabens wird ersichtlich, dass die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung anzupassen ist, um die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Muggensturm zu decken. In diesem Zug sollen auch die übrigen Festsetzungen an heutige Anforderungen angepasst werden, um eine flexiblere Genehmigungspraxis zu ermöglichen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan mit seinem Allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand ausgewiesen.

Gemäß Strukturkarte des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein befindet sich die Gemeinde Muggensturm auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Rastatt und dem Kleinzentrum Malsch.

4. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 6,3 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden von der Eisenbahnlinie, im Osten vom ehemaligen Schielareal, im Süden von der Vogesenstraße und im Westen von überwiegend bestehender Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet ist ebenfalls durch überwiegend Wohnbebauung bereits bebaut.

Die Topographie des Plangebiets ist nahezu eben. Die Planung dient der Nachverdichtung des Bestands. Die Bestandsbebauung wird von überwiegend 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern und wechselnder Firstausrichtung geprägt.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder an-deren Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm (ca. 1,99 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

6. Artenschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nur geringfügig geändert. Zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht. Die geplanten Änderungen werden daher keine wesentlichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange haben. Von einer artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesehen werden.

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Gebiets erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Die bestehenden Gebäude lassen aufgrund ihrer überwiegenden Ost-West-Ausrichtung eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist) sowie die Pflanzgebote inklusive der Festsetzungen zur Dachbegrünung die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima so gering wie möglich gehalten. Die genannten Maßnahmen fördern zusätzlich kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird eine gewisse Grundversorgung für das Plangebiet sichergestellt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Diese Nutzungen sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls allgemein zulässig. Durch die Zulässigkeit dieser wird gewisse Vielfalt in dem Plangebiet gesichert.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.
- Anlagen für Verwaltungen: Anlagen für Verwaltungen werden, wie in der BauNVO vorgegeben, nur ausnahmsweise zugelassen, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten vorgehalten werden soll.

Unzulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das

Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhenhöhen (TH/ FH).

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Weil die bestehende Bebauung mit Reihenhäusern in Teilbereich 2 gesichert werden soll, wird GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Wichtiges Ziel für die Gemeinde Muggensturm ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung geeigneter innerörtlich liegenden Flächen. Durch die städtebaulich vertretbare Verdichtung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten sowie dem Ziel der Innenentwicklung Sorge getragen.

Wird eine GFZ nicht festgesetzt, gelten die jeweiligen Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Nachverdichtung und Aufstockung des Bestands ermöglicht und die Einpassung der Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Gauben und Gegengiebeln zugelassen. Die Überschreitung wird aber auf maximal 2,0 m begrenzt.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2,0 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,5 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

9.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

In der offenen Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- bzw. Doppelhaus oder Hausgruppe dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte/ eines errichteten Reihenhauses auch nur eine zweite Hälfte / ein weiteres Reihenhaus angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

9.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

KFZ-Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 2,0 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

Tiefgaragen i. S. d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i. S. d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

9.5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung

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

9.6. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient der Errichtung eines Spielplatzes, daher ist diese gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. In diesem Bereich sollen gebietszentral Spielmöglichkeiten für Kinder angeboten werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zulässig, damit die notwendigen Verbindungen hergestellt werden können. Diese Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Erdwege anzulegen, um so die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.

In untergeordnetem Umfang sind innerhalb dieser Fläche auch Umspannstationen zulässig, um die Versorgung des Gebiets mit Strom zu sichern.

9.7. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der bestehenden Baustruktur. Zur Flexibilisierung sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports die gleichen Dachformen des Hauptgebäudes und das begrünte Flach- / Pultdach bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (bis einschließlich 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.2).

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

10.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Sie sind daher auch nur bei Dachneigungen über 25 Grad zulässig, da sie auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung treten. Die örtlichen Bauvorschriften sichern somit einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung

und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

10.3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

10.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

10.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

10.6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

10.7. Einfriedung

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

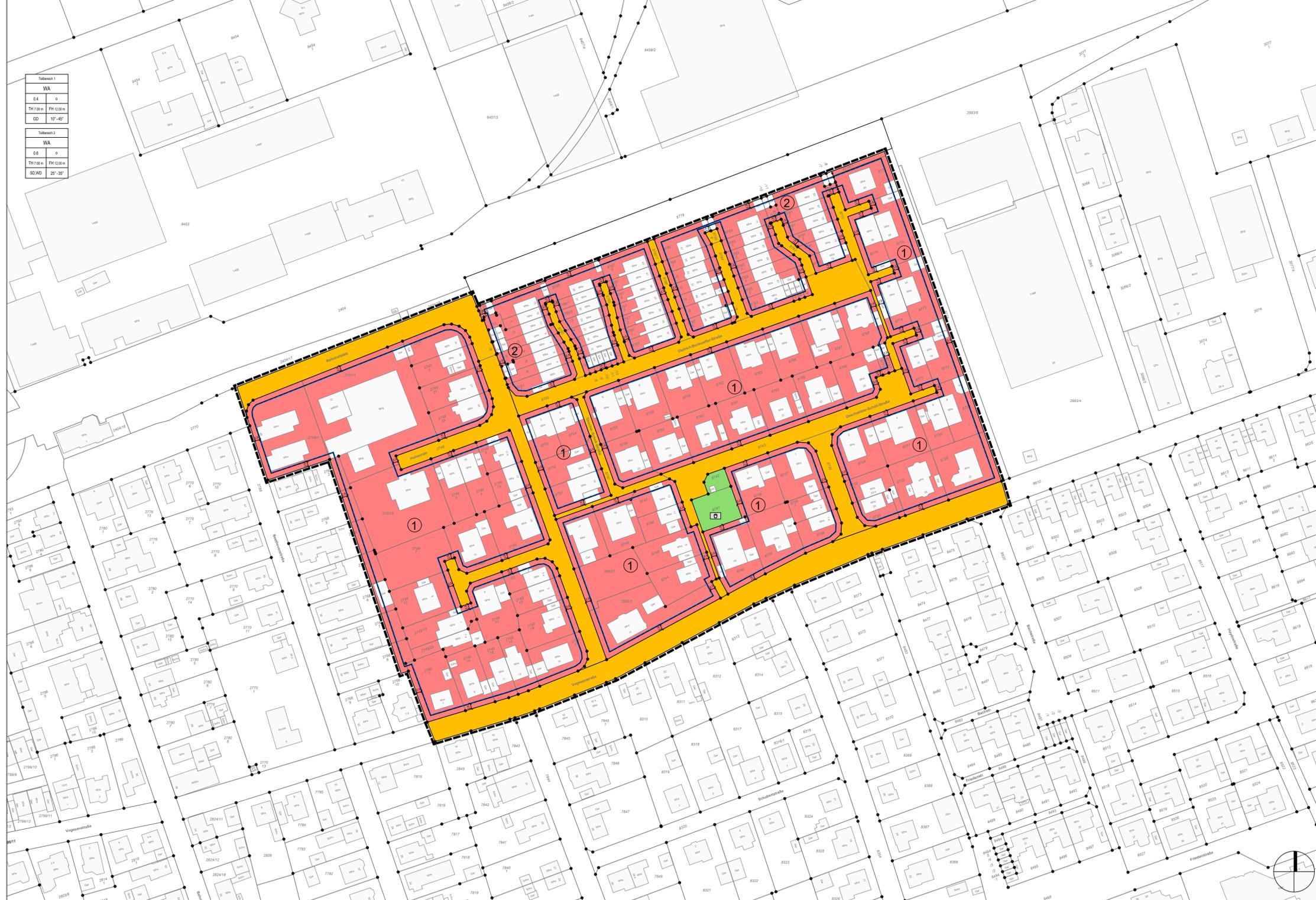
10.8. Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

10.9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Muggenstürmer Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in Teilbereich 1 festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig. Für Teilbereich 2 gilt die Regelung der LBO.

Tabelle 1	
WA	
0,4	o
TH 7,0 m	FH 12,00 m
GD	10°-40°
Tabelle 2	
WA	
0,8	o
TH 7,0 m	FH 12,00 m
SD,WD	25°-30°



Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
①	Teilbereich

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
TH 7,0 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 11,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
---	------------------------

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	öffentl. Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz
---	---

Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

GD/SD/WD	zulässige Dachform (GD: geneigtes Dach; SD: Satteldach; WD: Walmdach)
25°-35°	zulässige Dachneigung

Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Bauweise
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

Muggensturm, den

.....
Johannes Kopp
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gem. § 10 (3) BauGB am

Plangrundlage: 240126_Muggensturm_ALKIS_202401_UTM_EPSG_28532

Gemeinde Muggensturm

Bebauungsplan "Faisen Nord, 2. Änderung"

Entwurf

M 1:1.000 DIN A1 07.10.2024
Bearbeiter: JeJ

