

# **GEMEINDE KÄMPFELBACH**

## **Ortsteil Bilfingen**

**Bebauungsplan 'Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der  
Kämpfelbachhalle'  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 16.07.2019

**Schöffler.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030

mail@planer-karlsruhe.de

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplans**

### **'Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle'**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kämpfelbach hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen – die Aufstellung des Bebauungsplans 'Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle' mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle' mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom XXXX maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom XXX
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom XXX
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom XXX

##### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom XXX
E	Begründung	in der Fassung vom XXX

##### **Weitere, gesonderte Anlagen**

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 24.08.2018
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	in der Fassung vom XXX
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom XXX

#### **§ 3**

##### **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.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle' mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kämpfelbach, den

.....  
Udo Kleiner, Bürgermeister

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

Kämpfelbach, den

.....  
Udo Kleiner, Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

siehe gesonderte Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)

Sonstiges Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' gem. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' gem. § 11 BauNVO

#### **Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen':**

- Vereinsheim mit Gastronomie
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze

#### **Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 2 'Stellplätze':**

- oberirdisch angelegte Stellplätze

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Geschossflächenzahl GFZ** sowie die **Zahl der Vollgeschosse** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die Grundfläche im sonstigen Sondergebiet 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie von Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das sonstige Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' wird die offene Bauweise festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt.

Im sonstigen Sondergebiet 2 SO 'Stellplätze' werden lediglich Flächen für Stellplätze festgesetzt (s. Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### 4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' sind Stellplätze innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Auch die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garage ist im sonstigen Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet 2 SO 'Stellplätze' sind nur oberirdisch angelegte Stellplätze und diese nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sind, mit Ausnahme notwendiger technischer Nebenanlagen wie beispielsweise Transformatorstationen, unzulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' unzulässig.

## **5 Grünordnung**

### **5.1 Pflanzgebote / Pflanzbindungen gem. § 9(1) Nr. 25a + b BauGB**

*Festsetzungen zur Grünordnung werden ergänzt sobald der Umweltbericht vorliegt.*

### **5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB**

*Festsetzungen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung und/oder weitere Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidung / Verminderung des Eingriffs) werden ergänzt sobald der Umweltbericht vorliegt.*

### **5.3 Artenschutz**

*Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Form einer ökologischen Übersichtsbegehung am 20.08.2018 hat ergeben, dass aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Gruppen der Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus gibt es Potenzial für die besonders geschützten Arten (Schmetterlinge, Wildbienen und Laufkäfer) Die weitere Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie daraus resultierende Maßnahmen zum Artenschutz werden ergänzt.*

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade, an der Einfriedung oder als freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

#### **2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Stellplätze und Zufahrten im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' sind wasserdurchlässig auszuführen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **3 Geländeanpassungen und Böschungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Böschungen und Auffüllungen müssen in vollem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Zulässig sind begrünte Böschungen mit einer Böschungsneigung von mindestens 1: 1,5. Ausnahmsweise sind steilere Böschungsneigungen bis zu 1: 1,3 zulässig.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung von Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, gemessen ab Geländeoberkante des angrenzenden Geländes. In Hangrichtung ist zwischen Stützmauern ein Versatz von mind. 1,80 m vorzusehen.

#### **4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' sowie in der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs sind Einfriedungen unzulässig.

#### **5 Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

-- wird gfls. noch ergänzt bzw. konkretisiert --

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist über die im zeichnerischen Teil festgesetzte Rigole / Mulde zu sammeln und zurückzuhalten. Das aus dem Mulden-Rigolensystem überlaufende Oberflächenwasser ist auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsfläche zur Versickerung / Verdunstung zu bringen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 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**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Am nordöstlichen Ortsrand von Bilfingen befinden sich mit der Grundschule, Kämpfelbachhalle, dem Gelände des Reitvereins, des TUS Bilfingen und der Tennisanlage mehrere öffentliche Nutzungen.

Das Vereinsheim des TuS Bilfingen wird durch die Bevölkerung Kämpfelbachs sowie der umliegenden Gemeinden als sozialer Treffpunkt, unter anderem zur Ausrichtung von Geburtstagen und Festivitäten, genutzt. Auch an Trainings- und Spieltagen ist ein hohes Besucheraufkommen zu verzeichnen, sodass die Anzahl der wenigen bestehenden Stellplätzen entlang der Zufahrt zum Vereinsheim nicht mehr ausreichend ist.

Engpässe in der Stellplatzsituation zeigen sich auch bei Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle, bei der Durchführung von Faschingsveranstaltungen oder bei größeren Turnieren des Reitvereins.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit soll daher nördlich des Vereinsheimes des TUS Bilfingen ein Parkplatz mit rund 100 Stellplätzen entstehen.

Da das Vorhaben teilweise im Außenbereich und teilweise im Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplans „Altenbergwiesen“ liegt, der die Fläche als Grünfläche festsetzt, ist zur Realisierung des Vorhabens und zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.695 qm bzw. ca. 0,97 ha und beinhaltet die Flurstücke 344/2, 4649, 4648, 4646, 351,352 und 354.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bilfingen und wird im Norden und Osten durch den Walter – Strobel Weg begrenzt. Südwestlich des Gebiets befinden sich die Grundschule Bilfingen sowie die Kämpfelbachhalle. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an, östlich des Gebiets liegen die Sportplätze des TuS Bilfingen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um topographisch bewegtes Gelände, das von Süden bzw. dem Vereinsheim ausgehend, nach Norden und Westen hin abfällt.

Die Flächen nördlich des Vereinsheims sind stark mit Gehölzen bestanden, so dass dieser Bereich gemäß dem Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Enzkreis im Februar 2018 als Waldfläche gilt und entsprechende Verfahren zur Waldumwandlung durchzuführen sind. Der nordwestliche Bereich ist eine bestehende Wiesenfläche.

Die östliche, nördliche und nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist mit der Gemeindegrenze Kämpfelbach / Königsbach-Stein identisch. So liegen auch die bestehenden Sportplätze des TUS Bilfingen bereits auf dem Gemeindegebiet von Königsbach-Stein. Zur Sicherung der Zufahrt, der bestehenden Sportanlagen und auch für ein mittelfristig angedachtes weiteres Spielfeld finden zwischen beiden Gemeinden derzeit Gespräche bzgl. eines möglichen Gemarkungstausches statt.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kämpfelbachtal in der Fassung der 2. Änderung vom Mai 2014, sind das bestehende Vereinsheim sowie die Sportplätze als Grünfläche für Sport ausgewiesen. Die geplanten Parkplätze sowie die Wiese für Entwässerung sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

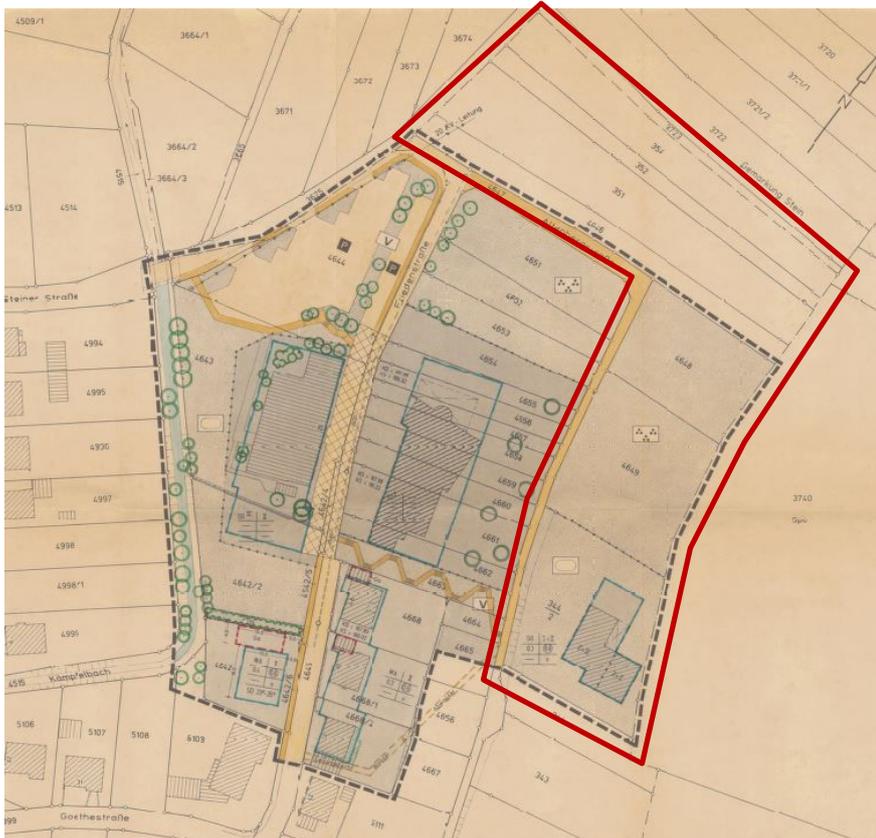
Der Flächennutzungsplan soll parallel zum vorliegenden Bebauungsplan geändert werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung Mai 2014

### 3.2 Bebauungsplan Altenbergwiesen von 1989

Die südöstliche Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplans überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Altenbergwiesen' von 1989, der in diesem Bereich eine Grünfläche festsetzt.



Bebauungsplan Altenbergwiesen mit Überlagerung des Geltungsbereichs aus dem vorliegenden Bebauungsplan

#### **4 Vorhaben und Plankonzept**

Grundlage des Bebauungsplans ist eine Planung des Büros Conceptplan4:

Die Stellplätze sollen nördlich des Vereinsheims vom TUS Bilfingen dem Geländeverlauf folgend, terrassenartig in fünf Ebenen mit jeweils 20 Stellplätzen angelegt werden.

Die Zufahrt zu den fünf Stellplatzebenen erfolgt von der Ortslage über die Steiner Straße und weiter über die bestehende Zufahrt des Walter-Strobel-Weges Flst. Nr. 12717/1, das sich in Eigentum des TUS Bilfingen befindet. Ausgehend von der östlichen Flurstücksgrenze soll die Zufahrt durchgängig auf 6,50 m verbreitert werden. Weiterhin sollen die Außenflächen um das Vereinsheim neu geordnet werden und hier, unmittelbar beim Vereinsheim ca. 13 Stellplätze ermöglicht werden. Ansonsten sind im Bereich des Vereinsheims keine baulichen Erweiterungen vorgesehen.

Auf der nordwestlichen Wiesenfläche soll durch Anböschungen eine ebene Fläche hergestellt werden, die als Versickerungsfläche für das anfallende Oberflächenwasser genutzt werden kann.

#### **5 Entwässerung**

Die Planung des Büros Conceptplan4 sieht eine Ausführung der Stellplätze mit ihren Fahrgassen als wassergebundene Decke vor. Das anfallende Niederschlagswasser soll von den Böschungen, die zwischen den fünf Stellplatzebenen liegen, zunächst in einem Mulden-Rigolensystem am westlichen Gebietsrand gesammelt und zurückgehalten werden.

Das aus dem Mulden-Rigolensystem überlaufende Oberflächenwasser soll dann auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs zur Versickerung / Verdunstung gebracht werden.

#### **6 Umweltbericht, Artenschutz und forstrechtliche Belange**

Zum aktuellen Zeitpunkt wurde erst die artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Büro Bioplan) durchgeführt: Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im August 2018 hat gezeigt, dass aufgrund der Habitatausstattung ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Gruppen der Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist ein Vorkommen der besonders geschützten Arten (Schmetterlinge, Wildbienen und Laufkäfer) potenziell möglich. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis hinsichtlich des Untersuchungsumfangs werden die notwendigen, vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Daraus resultierende Maßnahmen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Weiterhin ist das Büro Bioplan auch mit der Bearbeitung des Umweltberichts mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beauftragt. Der Umweltbericht ist noch in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung ergänzt – ebenso wie daraus resultierende grünordnerische Festsetzungen.

Aufgrund des im Geltungsbereich vorhandenen Waldbestandes werden vom Büro Bioplan auch Unterlagen für das notwendige Waldumwandelungsverfahren bearbeitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist eine Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 LWaldG einzuholen, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (hier FNP-Änderung) die Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG.

#### **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)**

Die Fläche des Flurstücks Nr. 344/2 mit der Bestandsbebauung des Vereinsheims wird als sonstiges Sondergebiet 'Vereinsheim und Nebenanlagen' gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet wird sichergestellt, dass die Fläche nur für diesen Zweck zur Verfügung steht.

Die Parkplatzflächen bzw. die Flurstücke mit den Nummern 4648 und 4649 werden als sonstiges Sondergebiet 'Stellplätze' festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass hier dem Zweck entsprechend nur Stellplätze zulässig sind.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird ausschließlich als Grünfläche festgesetzt; hier sind keine baulichen Nutzungen zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' festgesetzt durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Geschossflächenzahl GFZ** sowie die **Zahl der Vollgeschosse** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Für das sonstige Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' erfolgt die Festlegung der GRZ, der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplans 'Altenbergwiesen', dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitestgehend übernommen werden.

Die durch die Hauptnutzung des Vereinsheims überbaute Grundfläche entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung sowie der Errichtung der geplanten Stellplätze wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen.

Die Geschossflächenzahl der Bestandsnutzung Vereinsheim entspricht der im zeichnerischen Teil festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,6, sodass hier die Festsetzungen des Bebauungsplans 'Altenbergwiesen' übernommen werden können.

Zur Vereinfachung wird die Zahl der Vollgeschosse, abweichend von den bisherigen Festsetzungen, für das gesamte Gebäude des Vereinsheims einheitlich mit zwei Vollgeschossen definiert und so auch ein gewisser Spielraum für bauliche Erweiterungen eingeräumt.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' sind aufgrund der Nutzung keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Zur Sicherung der Bestandsnutzung wird die im Bebauungsplan 'Altenbergwiesen' festgesetzte offene Bauweise für das sonstige Sondergebiet 'Vereinsheim und Nebenanlagen' festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Baugrenze im sonstigen Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim' sichert den Gebäudebestand des Vereinsheims und ermöglicht geringfügige Erweiterungen.

Entsprechend der Zweckbestimmung der Fläche, sind im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' lediglich die Flächen für Stellplätze festgesetzt, überbaubare Grundstücksflächen im allgemeinen sind nicht vorgesehen.

## **7.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' sind Stellplätze innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, um somit dem beschriebenen Stellplatzmangel Rechnung zu tragen. Auch die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garage ist im sonstigen Sondergebiet 1 'Vereinsheim und Nebenanlagen' innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, sodass diesbezügliche Erweiterungen ermöglicht werden können.

Zur Sicherung der Freiflächenstruktur sind im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen (mit Ausnahme technischer Nebenanlagen wie beispielsweise Transformatorstationen) sind im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' unzulässig, um den baulichen Eingriff möglichst gering zu halten. Auch die Errichtung von Carports und Garagen ist daher im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' unzulässig.

#### **7.5 Grünordnung / Artenschutz**

Festsetzungen zur Grünordnung, zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung und/oder weitere Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidung / Verminderung des Eingriffs, Artenschutz) werden ergänzt sobald die entsprechenden Fachgutachten vorliegen: siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung.

### **8 Örtliche Bauvorschriften**

#### **8.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebäudes beeinflussen und auch störende Wirkung in der Umgebung (z.B. durch Lichtemissionen) entfalten. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich – gestalterischen Gründen nur an Stätte der Leistung (also keine Fremdwerbung) als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Verein zulässig und werden in ihrer Größe begrenzt. Insbesondere werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ausgeschlossen, um so auch Umwelteinflüsse auf die Landschaft und Störungen für angrenzende Nutzungen zu vermeiden.

#### **8.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken**

Die Planung von Conceptplan4 sieht für die Stellplätze und Zufahrten im SO 2 wassergebundene Decken vor. Dementsprechend werden zur Vermeidung von Versiegelung für die Stellplätze und Zufahrten im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung festgesetzt, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **8.3 Geländeanpassungen und Böschungen**

Aufgrund des topographisch ungleichen Geländes, sind im Plangebiet verschiedene Böschungen zum Ausgleich der unterschiedlichen Höhengniveaus notwendig. Um harmonische Übergänge zu sichern, wurden in den Örtlichen Bauvorschriften entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Böschungen, insbesondere der Böschungsneigung getroffen.

#### **8.4 Einfriedungen**

Zur Wahrung des Landschaftsbildes werden im Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' Einfriedungen ausgeschlossen.

#### **8.5 Entwässerung**

Die Festsetzungen zur Entwässerung sichern die im Plankonzept vorgesehene Behandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers: siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 5 der Begründung.