

GEMEINDE KÄMPFELBACH

Ortsteil Bilfingen

Bebauungsplan

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

Fassung vom 24.09.2020

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030

mail@planer-karlsruhe.de



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 16.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am 16.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 28.10.2019 bis 06.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom 21.10.2019 bis 06.12.2019
Öffentliche Auslegung (ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt 22.07.2020)	gem. § 3 (2) BauGB	vom 30.07.2020 bis 01.09.2020
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.07.2020 bis 01.09.2020
Erneute öffentliche Auslegung (ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt ...)	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk vom Landratsamt Enzkreis	gem. § 10 (2) 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 18.06.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 18.06.2020
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 24.09.2020
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 24.09.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 24.09.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 24.09.2020
	Umweltbericht (als gesonderte Anlage der Begründung)	in der Fassung vom 24.09.2020

Weitere, gesonderte Anlagen

	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 24.08.2018
	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 16.06.2020

§ 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 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).

Die Lage und Abgrenzung der Stellplatzflächen darf in der Ausführung bzw. Erschließungsplanung geringfügig verändert werden, wenn sichergestellt ist, dass sich die Gesamtfläche der umgebenden Grünfläche dadurch nicht verringert und zwischen den einzelnen Stellplatzterrassen Böschungen mit mindestens 2 m Breite vorgesehen werden.

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 (s. hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3: geringfügige Abweichungen möglich).

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme notwendiger technischer Nebenanlagen wie beispielsweise Transformatorenstationen, unzulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist im sonstigen Sondergebiet SO 2 'Stellplätze' unzulässig.

5 **Grünordnung**

5.1 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzpflicht) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Allgemeines

Die Pflanzpflicht für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage 2) mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 5.3 zu entnehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Gleichartige zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Stellplatzbäume Zufahrt

Zur Eingrünung der Parkplatzanlage nach Osten, sind auf den Grünflächen entlang der Erschließungsstraße gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan des Umweltberichts 10 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume kann je nach Erschließungsplanung um bis zu 5 m verschoben werden.

Eingrünung Parkplätze (zeichnerischer Teil: Bereich A 1)

Zur Eingrünung der Parkplatzanlage und Einbindung in die umgebende Landschaft, ist auf den entstehenden Böschungen um und zwischen den Parkplätzen eine Pflanzpflichtsfläche festgesetzt. Auf dieser ist eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen (A 1). Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 5.3 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind 10 hochstämmige heimische Laubbäume, Stammumfang mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Entlang der westlichen Grenze ist ein Streifen von 2 m als blütenreicher Saum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet UG 11 anzusäen.

Die Anlage eines Fußweges zur fußläufigen Anbindung der Parkplätze nach Westen (in Richtung Kämpfelbachhalle) ist zulässig.

Eingrünung Vereinsgelände ((zeichnerischer Teil: Bereich A 2)

Zur westlichen Eingrünung des Vereinsgeländes ist auf dem 4 m breiten Pflanzpflichtsstreifen A 2 eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste unter Ziffer 5.3 zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,0 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich sind pro 80 m² Pflanzfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

5.2.1 Ausgleichsfläche Wiese/Bienen/Laufkäfer (zeichnerischer Teil: Bereich A 3)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordwesten des Planungsgebietes, dient neben der Wiederherstellung einer Magerwiese, vor allem dem Ausgleich für die Artengruppen Bienen, Laufkäfer und Schmetterlinge. Die Maßnahmenfläche A 3 ist in drei Teile gegliedert. Diese sind folgendermaßen zu gestalten und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde dauerhaft zu sichern:

Teilfläche A 3.1

Auf der Teilfläche A 3.1 ist eine Magerwiese mit einzelnen Streuobstbäumen zu entwickeln.

Oberboden:

Hierfür ist zunächst der im gesamten Bereich der Maßnahmenfläche A 1 vorhandene Oberboden bei der Baufeldfreimachung separat zu lagern und nach Geländemodellierung auf der etwa 1.550 m² große Teilfläche A 3.1 aufzubringen.

Einsaat:

Danach ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Magerstandorte aus dem Ursprungsgebiet U 11 einzusäen und als extensive, blütenreiche Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Obstbäume:

Gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan des Umweltberichts sind 5 hochstämmige Streuobst- **oder Wildobstbäume** mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.

Pflege:

Um dauerhaft eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln und zu erhalten ist die Fläche maximal 2 Mal im Jahr zu mähen. Erster Schnitt hat zwischen Ende Mai und Anfang Juni, der 2. Schnitt ab Mitte September zu erfolgen. Das Mahdgut ist unbedingt abzuräumen. Eine Düngung der Fläche ist untersagt.

Verbote:

Beeinträchtigende Nutzungen wie das Zelten, das Bespielen oder die Nutzung als Festplatz sind nicht zulässig.

Teilfläche A 3.2

Die Teilfläche A 3.2 umfasst die neu angelegten Böschungen um die oben genannte Wiese. Nach der Modellierung des Geländes sind diese Flächen mit dem Material der derzeit im Osten der Flurstücke vorhandenen Erdhalde anzudecken, um die Wiederbesiedelung mit Wildbienen zu ermöglichen. Danach sind die Böschungen mit einer Saatgutmischung mit Nahrungspflanzen für Wildbienen und Schmetterlinge anzusäen. Folgende Arten sind hierfür besonders geeignet und sollen in der Mischung vertreten sein:

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Barbarea vulgaris	Gewöhnliches Barbarakraut
Campanula spec.	Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jaces	Wiesenflockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Echium vulgare	Natternkopf
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Reseda lutea	Gelber Wau
Salvia pratensis	Wiesensalbei
Scabiosa columbaria	Trauben-Skabiose
Sinapsis arvensis	Ackersenf
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Pflege:

Um einen dauerhaften Bestand des Wildbienensaums zu sichern, sind die Flächen einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen und abzuräumen.

Teilfläche A 3.3

Auf der Teilfläche A 3.3 ist bereits möglichst früh vor den Bauarbeiten ein Ersatznistplatz für Wildbienen aus dem Material der bestehenden Erdmiete herzustellen. Hierfür ist am südwestlichen Eck der Maßnahmenfläche A 3 ein 5 x 5 x 1,5 m umfassender Erdhügel aufzuschütten. Hinweis: dieser Bereich darf nicht mehr ummodelliert werden und ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun vor Eingriffen zu schützen.

5.2.2 Beleuchtung

Für die Straßen-, Parkplatz und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

5.3 Artenliste**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

* giftige Früchte

Obstbäume:Apfelbäume

Bohnapfel
 Danziger Kantapfel
 Gelber Boskop
 Glockenapfel
 Goldparmäne
 Rheinischer Bohnapfel
 Rheinischer Krummstiel
 Rewena
 Roter Berlepsch
 Zabergäu Renette

Birnbäume

Gelbmöstler
 Kirchensaller Mostbirne
 Oberösterreichischer Weinbirne
 Pastorenbirne
 Palmischbirne

Zwetschge

Hauszwetschge
 Bühler Zwetschge

Kirschbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesen
 Kassins Frühe Herzkirsche

Wildobstbäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 Holzbirne (*Pyrus pyrastrer*)
 Speierling (*Sorbus domestica*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 Wildpflaume (*Prunus domestica*)

Sonstige

Walnuss

5.4 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB**5.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zum baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich werden folgende Maßnahmen auf externen gemeindeeigenen Flächen den Eingriffen im Bebauungsplan „Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle“ zugeordnet (Lage und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht Kap. 3.3 zu entnehmen):

Entwicklung FFH-Mähwiese (E 1)

Die etwa 1.295 m² große Maßnahmenfläche E 1 wird derzeit als Grünland genutzt umfasst das Flurstück 6337 auf Gemarkung Ersingen. Die dort vorhandene Wiese ist nur aufgrund der regelmäßigen Düngen artenarm und durch einen hohen Gräseranteil geprägt. Durch eine Anpassung des Mahdregimes und Erhöhung des Kräuteranteils mit Hilfe einer Schlitzansaat, ist die Maßnahmenfläche in eine Magere Flachland Mähwiese zu entwickeln.

Ökokonto

Zur weiteren Kompensation werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kämpfelbach den Eingriffen im Bebauungsplan „Parkplätze für die Bilfinger Vereine und für Veranstaltungen in der Kämpfelbachhalle“ zugeordnet (vgl. Auszug aus dem Ökokonto im Anhang 1 des Umweltberichts):

M 1: Trockenmauer auf dem Kirchberg	18.356 WP
M 2: Amphibienteich	14.107 WP
<hr/>	
<u>Ausgleich gesamt</u>	<u>32.463 WP</u>

5.4.2 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Fledermäuse

Als Ausgleich für potentiell entfallende Fledermausquartiere sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Vor Baubeginn sind 2 Fledermauskästen an Bäumen bei der Grundschule/ Sporthalle (Flst. 4642/2, 4643, 4644, 4666) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Vögel (CEF-Maßnahmen)

Für Höhlenbrüter sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) folgende Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht an Bäumen bei der Grundschule/Sporthalle (Flst. 4642/2, 4643, 4644, 4666) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- 6 Nisthöhlen für Stare, wie z.B. Schwegler 3SV
- 5 Nisthöhlen für Kleinmeisen, wie z.B. Schwegler 1B
- 8 Nisthöhlen für Meisen wie Kohlmeisen, wie z.B. Schwegler 1M.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch.

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)

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.

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge zu Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen vor.

3 **Entwässerung**

Die Versickerung des Oberflächenwassers hat über eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht zu erfolgen. Die zur Versickerung vorgesehenen Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Zink-, Kupfer-, Bleiflächen bestehen.

Über ein Baugrundgutachten ist der für die Versickerungsleistung zugrundeliegende Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Bodens zu ermitteln. Bei Herstellung der Versickerungsanlagen ist eine Verdichtung des Untergrunds bestmöglich zu vermeiden, um die Durchlässigkeit des Bodens zu erhalten.

Das System aus Mulden-Rigolen und Versickerungsbecken (Versickerungsfläche) sollte ein dreijährliches Regenereignis fassen können. In dem Versickerungsbecken (Versickerungsfläche) sollte ein Notüberlauf angeordnet werden, welcher bei Niederschlagsereignissen höherer Jährlichkeiten Schäden am Beckendamm (durch Überströmen) verhindert sowie das Oberflächenwasser z.B. über einen offenen Graben in den Kämpfelbach einleitet.

Bezüglich Verkehrssicherung ist mit der Versicherung abzuklären, ob eine Einfriedung der Versickerungsanlagen notwendig wird.

Im Hinblick auf die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wäre als Alternative zum Versickerungsvorhaben, bei undurchlässigen Böden im Planungsbereich, die über eine Rückhaltung auf den natürlichen Gebietsabfluss (ca. 15 l/s*ha) gedrosselte Einleitung in den Kämpfelbach (über offene Gräben/Rohrleitungen) denkbar.

4 **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks (Karlstadt-Formation) sowie des Unteren Muschelkalks. Diese werden in der nördlichen Hälfte des Plangebiets lokal von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Karlstadt-Formation (höher gelegene Hälfte des Plangebiets) von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Unteren Muschelkalks im tiefer gelegenen Teil des Plangebiets ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensanierung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Bestehende 20-kV-Freileitung im Plangebiet

Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die wir im beigefügten Plan mit Angabe des Schutzstreifens eingezeichnet haben. Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15° von 5,00 m einzuhalten ist.

Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

Diese Bestimmungen haben solange Gültigkeit, bis die Verkabelung der Freileitung gemäß dem Wunsch der Gemeinde durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

Sollte auf Wunsch der Gemeinde die Gesamtverkabelung der bestehenden 20-kV-Freileitung gewünscht werden, muss die 20-kV-Kabeltrasse in der Planungsphase festgelegt und im Grundbuch gesichert werden.



Lageplan Netze BW:
20 kV-Freileitung

6 Angrenzend verlaufende Gasleitungen

Im Bereich des Weges Flst . Nr. 4647 sind eine Erdgasmitteldruckleitung sowie eine Erdgas-Hochdruckleitung, ON 200 ST, PN25 vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Der Schutzstreifen dieser Leitungen (3,00 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter unserer Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag >10 cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSNS, E-Mail: TSN Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de, Tel. Nr.: 07243 / 216-272 zu beteiligen.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.



Lageplan Gasleitung:
Auszug von der
Leitungsauskunft-Nord
Netze BW

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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben das Forstamt / Landratsamt Enzkreis und das Regierungspräsidium / Landesbetrieb Forst festgestellt, dass es sich bei dem Baumbestand auf Flurstück 4649 (Gemarkung Bilfingen) nicht um Wald im Sinne des § 2 LwaldG handelt. Für die Rodung des Gehölzbestandes ist demnach kein Antrag auf Waldumwandlung und kein Waldausgleich erforderlich. Die entfallenden Gehölze sind im natur- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept berücksichtigt.

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 Klärung der Situation wie der Zufahrt, der bestehenden Sportanlagen und auch für ein mittelfristig angedachtes weiteres Spielfeld finden zwischen beiden Gemeinden derzeit Gespräche bzgl. eines möglichen Gemarkungstausches statt.

Alternativ könnten auch vertragliche Lösungen zwischen beiden Gemeinden zur Frage von Unterhaltungsmaßnahmen, Beleuchtung, Räumpflicht etc. gefunden werden - auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes besteht keine Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan Altenbergwiesen von 1989

Der südöstliche Bereich 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 (rote Abgrenzung)

3.2 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 vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung von Sondergebietsflächen und Grünflächen entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die Verbandsversammlung des GVV Kämpfelbachtal eher unregelmäßig zusammenkommt könnte eine Änderung des FNP nur mit starkem zeitlichen Verzug durchgeführt werden. Gleichzeitig ist die Neuordnung mit einem ausreichenden Parkplatzangebot im Planbereich dringend erforderlich. Der Bebauungsplan soll daher als gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden und gemäß § 10 (2) BauGB dem Landratsamt Enzkreis zur Genehmigung vorgelegt werden.

Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets bzw. künftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht.

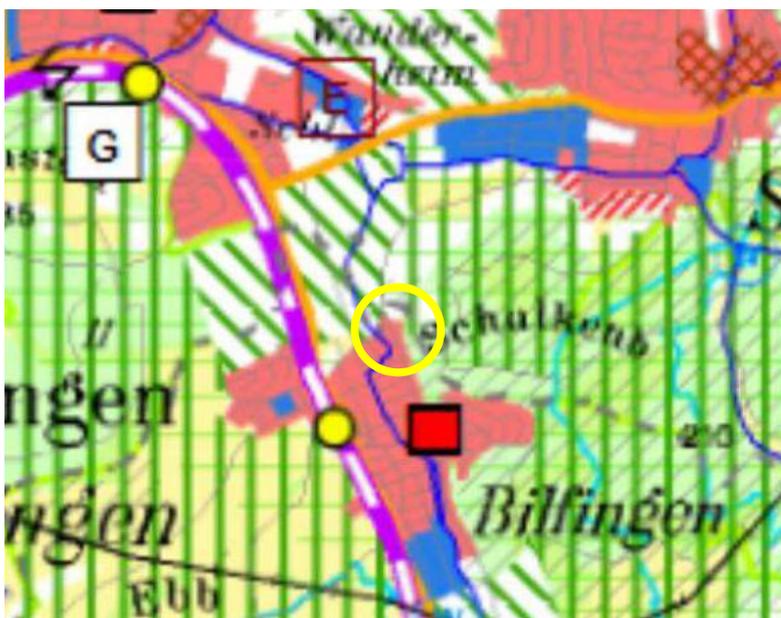


Ausschnitt Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung Mai 2014

3.3 Regionalplan

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben der Regionalverband Nordschwarzwald und das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnungsbehörde darauf hingewiesen, dass der Planbereich sich im Randbereich eines Regionalen Grünzuges, in welchen gem. PS 3.2.1 Z (2) keine Besiedlung zulässig ist, befindet.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs, der vorgesehenen Nutzung als Parkfläche und der Lage am Rand des Regionalen Grünzuges kann der Planung zugestimmt werden.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald
(Senkrechtschraffur = Regionaler Grünzug)

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 Versickerungs- bzw. Verdunstungsfläche für den Überlauf des zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassern vorgesehenen Mulden-Rigolensystems 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.

Da für die Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen sind, die eine Versickerung ermöglichen, das daraus abfließende Oberflächenwasser dann zunächst in einem Mulden-Rigolensystem gesammelt und zurückgehalten wird, ist der dann noch vorgesehene Überlauf im Verhältnis zur großflächig angelegten Verdunstungsfläche jedoch gering einzuschätzen.

Ein genauerer Nachweis erfolgt im Zuge des Bauantrages. Die vom Umweltamt Enzkreis vorgebrachten Anmerkungen zum Nachweis der Entwässerung wurden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

6 Umweltbericht, Artenschutz

Die Umweltbelange wurden durch die Bearbeitung artenschutzrechtlicher Untersuchungen und des Umweltberichts durch das Büro Bioplan, Heidelberg berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 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.

Im Frühjahr und Sommer 2019 wurden vom Büro Bioplan spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Schmetterlinge, Wildbienen und Laufkäfer durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 16.06.2020 dargelegt: dieser ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

Darauf aufbauend wurde der Umweltbericht mit einem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept bearbeitet, das in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil (Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) übernommen wurde. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Aus der 'Allgemein verständlichen Zusammenfassung' des Umweltberichtes lassen sich die einzelnen Punkte der Umweltbelange wie folgt zusammenfassen:

Schutzgüter:

Die Schutzgüter besitzen im Planungsgebiet überwiegend eine mittlere Bedeutung. Einzig die vorhandene Magerwiesen- und Gebüschflächen sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Dementsprechend sind die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie – durch die Umformung und Veränderung des Geländes – auch für das Schutzgut Landschaftsbild erheblich.

Das Schutzgut Boden ist durch die Neuversiegelung und Geländemodellierung betroffen: Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 33 % der Planungsgebietsfläche. Auf 0,6 ha werden mittelwertige Böden überschüttet.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

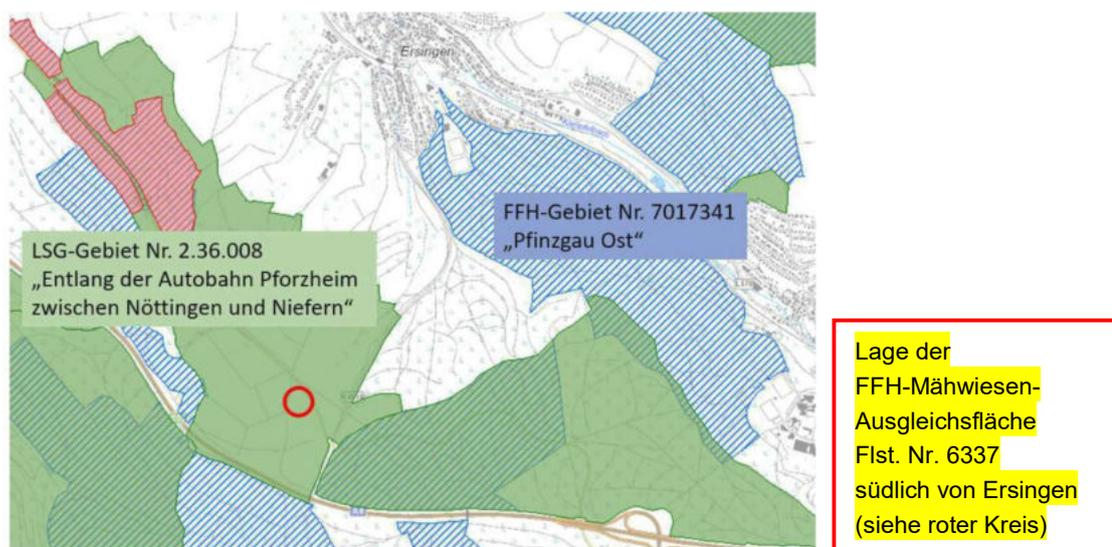
Außergewöhnliche Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich:

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind zum einen umfangreiche Eingriffsmaßnahmen auf den durch die Anlage der Parkplätze entstehenden Böschungen, in Form von Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern, festgesetzt. Auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Magerwiese wiederhergestellt. Auf den Böschungen werden Ersatzhabitate für Wildbienen, Laufkäfer und Schmetterlinge in Form von blütenreichen Wiesen- und Saumgesellschaften entwickelt.

Zur weiteren Kompensation wird auf einer externen gemeindeeigenen Fläche auf Gemarkung Ersingen Grünland aufgewertet.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden zwei bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto herangezogen. Dem Umweltbericht ist ein Auszug aus dem Ökokonto der betreffenden Flächen (Anhang 1) mit Beschreibung der Maßnahmen beigefügt.



Artenschutz:

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Nisthilfen, Neuanpflanzung von Gehölzen, Wiederanlage von Wiesenflächen, Anlage von Wildbienenhügel und Säumen) nicht ausgelöst.

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 geplanten Parkplatzflächen auf den Flurstücken Nr. 4648 und 4649 werden als sonstiges Sondergebiet 'Stellplätze' festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass hier dem Zweck entsprechend nur Stellplätze zulässig sind. Zur Sicherung der Eingrünung werden die umgebenden Bereich als private Grünfläche dargestellt – unter Einräumung gewisser Spielräume (s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 3, Begründung dazu unter nachfolgender Ziffer 7.3).

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.

Hier werden für die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung gewisse Spielräume für geringfügige Verschiebungen in der Lage der Stellplatzterrassen eingeräumt: wesentlich ist hierbei, dass der Grünflächenanteil gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche nicht verringert wird und zwischen den einzelnen Stellplatzterrassen Böschungen in einer Breite ausgebildet werden, die eine wirksame Begrünung ermöglicht.

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 Transformatorenstationen) 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 / Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen übernehmen die Vorschläge aus dem Umweltbericht und sichern damit die Berücksichtigung der Umweltbelange: 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 Höhenniveaus 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.