GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
LAND. KREIS FREUDENSTADT

Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Oberer Höchsten – 2. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Pfalzgrafenweiler – Bösingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.03.2022

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 2
1. Lage im Siedlungsgefüge 2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 3

III. Art des Bebauungsplanverfahrens 3
1. Maßgebliche Faktoren 3

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 4
1. Übergeordnete Planungen 4
2. Bestehende Bebauungspläne 5

V. Ziele und Zwecke der Planung 7
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 7
2. Grundsätzliche Zielsetzung 7

VI. Städtebauliche Konzeption 7
1. Verkehrliche Erschließung 7
2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser 7

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange 8
1. Umweltbelange und Umweltbericht 8
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 11

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren 11
1. Geruchsimmissionen 11

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen 12
1. Art der Nutzung 12
2. Maß der baulichen Nutzung 12
3. Bauweise und zulässige Baulängen 12
4. Überbaubare Grundstücksfläche 12
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze 13
6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind 13
7. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 13
8. Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen 13

X. Örtliche Bauvorschriften 14
1. Dachform und Dachneigung 14
2. Fassaden- und Dachgestaltung 14
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte 14
4. Werbeanlagen 14
5. Gestaltung unbebaute Flächen 14
6. Gestaltung von Stellplätzen 14

7. Einfriedungen 14
8. Geländemodellierungen und Aufschüttungen 15
9. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation 15

XI. Anlagen 15

I. Planerfordernis

Der Eigentümer der Flurstücke 1021/9, 1021/10 und 1021/14 in Pfalzgrafenweiler – Bösingen nutzt die dort bereits bestehenden Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebes inzwischen zur privaten Pferdehaltung. Dafür wurde in Teilbereichen der ehemaligen Firmengebäude Stallungen und weitere Einrichtungen für die Pferdehaltung eingebaut.

Des Weiteren wurde im Außenbereich ein Paddock mit Weideunterstand errichtet. Private Pferdehaltung ist jedoch laut BauNVO in einem Mischgebiet nicht zulässig. Da aber eine Wiedernutzbarmachung von bestehenden Gebäuden im Sinne der übergeordneten Planung und auch der Gemeinde ist, soll der Bebauungsplan „Oberer Höchsten" geändert werden. Mit der Änderung soll das Mischgebiet in den Bereichen, welche für die Pferdehaltung benötigt werden, in ein entsprechendes Sondergebiet umgewandelt werden werden.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebungsbebauung wurde bereits im Voraus durch ein Geruchsgutachten überprüft. Dadurch konnte festgestellt werden, dass eine Haltung von bis zu 20 Pferden in den vorhandenen Gebäuden bei gewerblicher Nutzung zulässig wäre einschließlich eines Bewegungsbereichs im nordwestlichen Teil, ohne dass Beeinträchtigungen für die Nachbarn zu erwarten sind.

Zugelassen soll jedoch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich die Haltung von maximal 8 Pferden in dem geplanten Sondergebiet in Form einer privaten Pferdehaltung, was dem derzeitigen Bestand (5 bzw. 6 Pferde) entspricht. Diese Reduzierung der Anzahl der Pferde, die nun über den Bebauungsplan geregelt wird, führt zu einer Verkleinerung des Immissionsfeldes. Eine entsprechende ergänzende Aussage des Fachtgutachters liegt vor.

Da die Gemeinde auch in Zukunft eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Folgenutzung der Fläche ermöglichen möchte, wird zudem unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB (befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen) festgesetzt, dass bei einer Aufgabe der Pferdehaltung die Nutzung als Mischgebiet entsprechend den Regelungen dieses Bebauungsplanes ohne weiteres Bauleitplan-Verfahren zulässig ist.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Bösingen. Im Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden wird das Gebiet durch die „Pfalzgrafenweilerstraße“ und im Osten durch die „Riedstraße“ begrenzt.

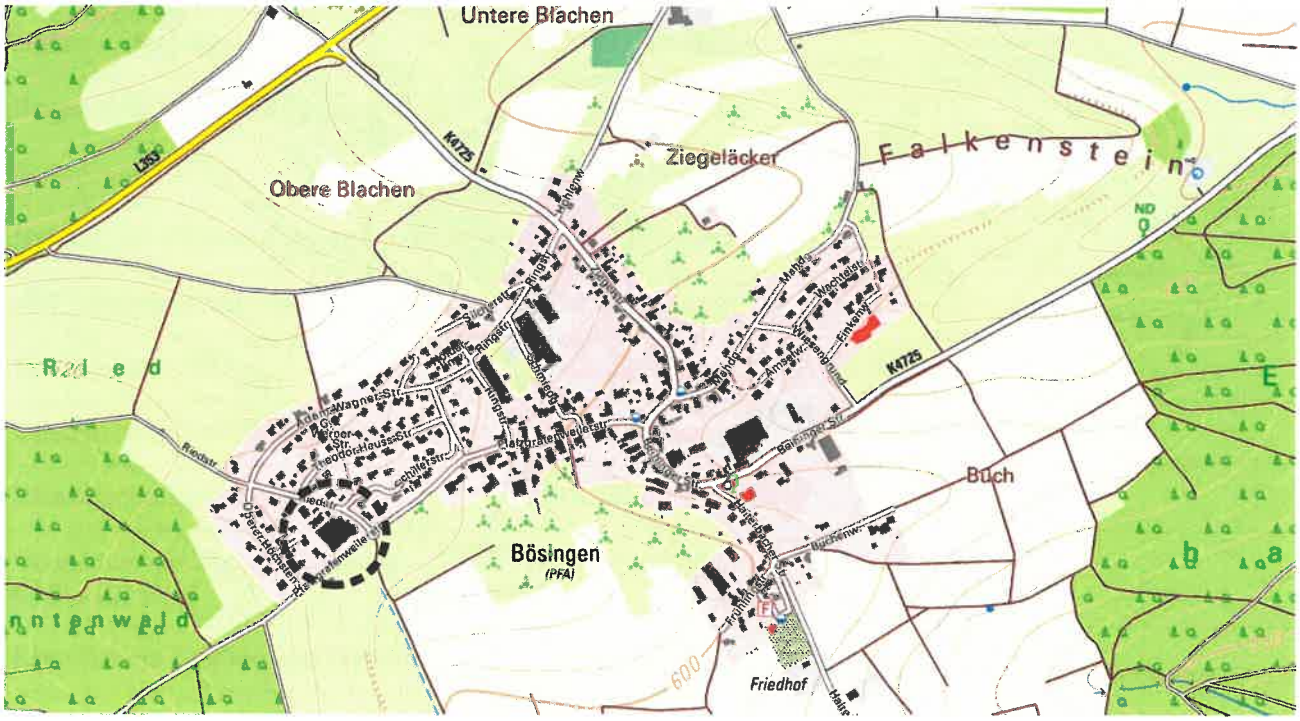
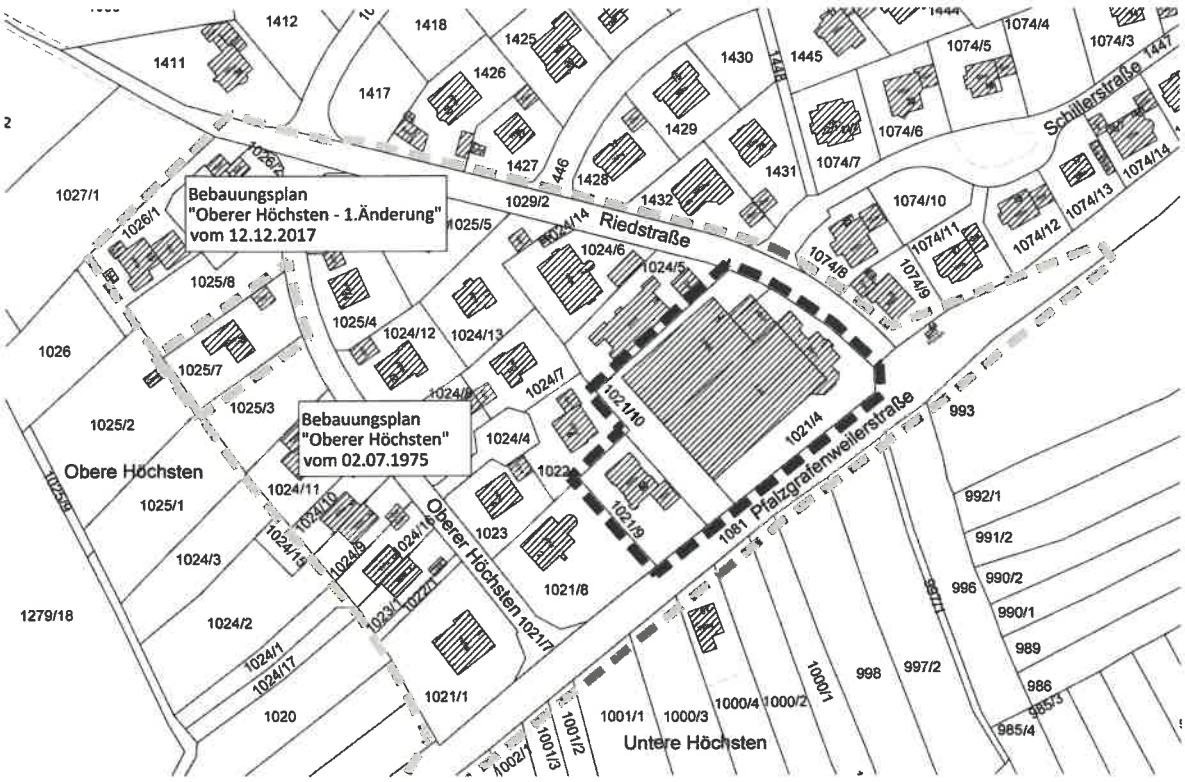


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,51 ha beinhaltet die Flurstücke 1021/4, 1021/9 und 1021/10.



II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Höchsten – 2. Änderung"

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung bzw. für eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung für einen leer stehenden Gewerbebestand geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehenden Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Bestehendes Mischgebiet.
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Oberer Höchsten“ vom 27.12.1974
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Biotopverbund	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

1. Übergeordnete Planungen

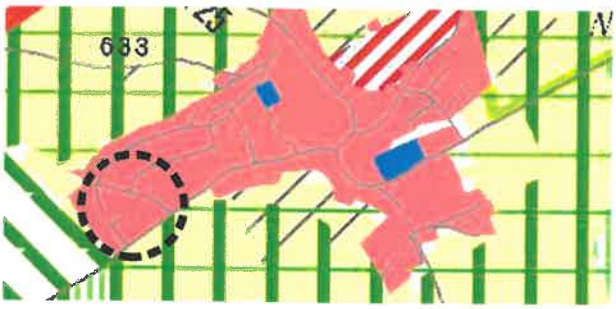


Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan

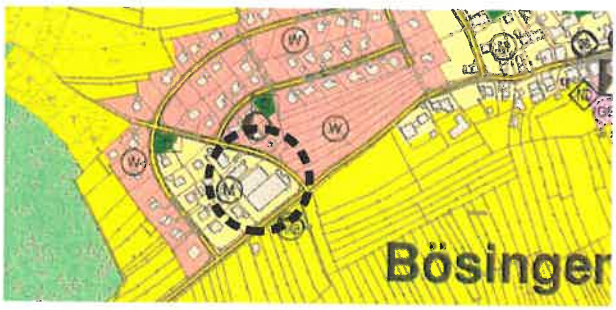


Abb. IV-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 31.03.2005 einschließlich der Änderungen 1 - 4 und dem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. IV-1) wird die überplante Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

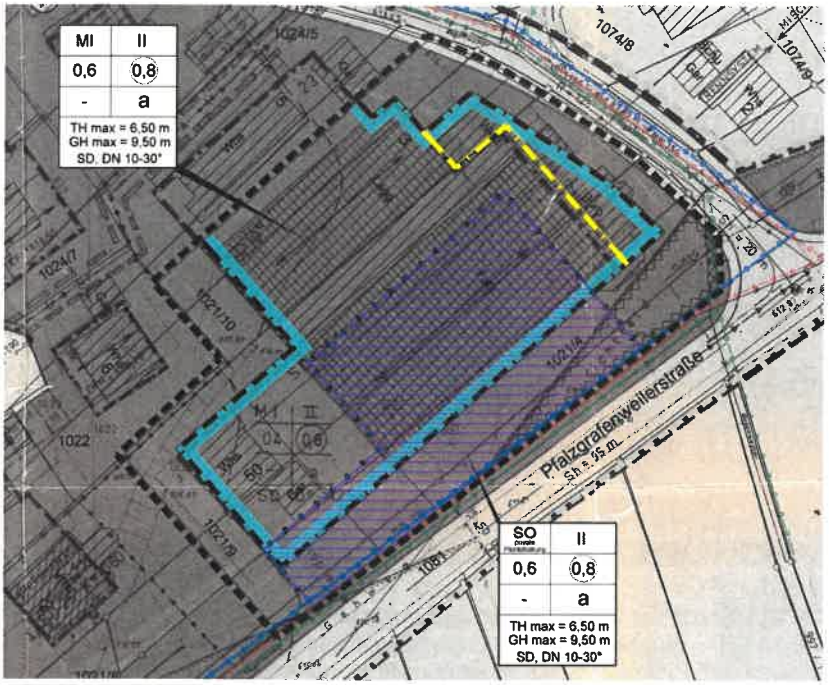
Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. IV-2) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfalzgrafenweiler wird die Fläche als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Fall jedoch als nicht zwingend erforderlich angesehen, da die Sondergebietsfläche lediglich befristet festgesetzt ist und bei Aufgabe der Nutzung die Regelungen des Mischgebiets gelten (vgl. Kapitel 8).

2. Bestehende Bebauungspläne

Abb. IV-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Oberer Höchsten" vom 27.12.1974

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Höchsten" vom 27.12.1974 auf einer Teilfläche von 0,51 ha überplant.



Die Regelungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes setzen ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer abweichenden Bauweise fest.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 12,5°.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung,
- Büro- und Werkstattnutzung,
- Lagerflächen,
- Stallungen und Paddock für Pferdehaltung,
- private Grünflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung,
- Straßenverkehrsflächen,
- landwirtschaftliche Flächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Haltung von Pferden auf Teilen des Plangebiets geschaffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
Fläche	Gesamtgröße 5077 m² : *> vollständig baulich genutzt und bebaut mit anteiligen Gartenflächen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes* 	*Die gesamte Fläche liegt innerhalb eines Bebauungsplans und war bereits baulich entwickelt.*	Nicht erheblich
biologische Vielfalt *- Biotope*	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Biotope vorhanden.	*Keine Beeinträchtigungen*	Nicht erheblich
biologische Vielfalt *- Biotopverbund*	Nicht betroffen	*Keine Beeinträchtigungen*	nicht erheblich
biologische Vielfalt *- Tiere und Pflanzen*	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigefügt ist und auf den hiermit verwiesen wird.	*Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.*	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	**Bestand**	**zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**	**Erheblichkeit**
Boden	Das innerhalb des Siedlungsgefüges gelegene und ehemalig bereits einer Bebauung zugeführte Gebiet wird gänzlich von bereits anthropogen überprägten Böden (Pflanzflächen, Hausgärten, Schotterplatz) und überbauten Flächen (Parkplatz, Bestandsgebäude) eingenommen. Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) treten im Gebiet ebenfalls keine naturnahen Böden auf.	*keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.*	nicht erheblich
Oberflächengewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	*Keine Beeinträchtigungen*	nicht erheblich
Grundwasser	Bestandsbebauung mit großflächig versiegelten Verkehrsflächen, die für die Grundwasserneubildung ohne Bedeutung ist. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. T	*Da das Gebiet bereits großflächig versiegelt bzw. anthropogen überprägt ist und eine zusätzliche Überbauung nicht vorgehen ist, sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*	nicht erheblich
Klima und Luft	Das Gebiet umfasst keine Kaltluftentstehungsflächen. Kaltluftabflüsse (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus.	*Durch die Pferdehaltung entstehen zusätzliche Geruchsemissionen. Es wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Mindestabstände keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen.*	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	*Keine Beeinträchtigungen*	nicht erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um gänzlich von Bebauung und Straßen umgebene, weitestgehend strukturlose Fläche am südöstlichen Ortsrand von Bösingen. Neben der Bestandsbebauung und kleinen vorgelagerten Garten- bzw. Grünflächen, wird das Gebiet überwiegend von einer großen, versiegelten Verkehrsfläche eingenommen. Landschaftsprägende Elemente fehlen. Das Gebiet ist stark überprägt und vorbelastet.	*Es ist keine bauliche Veränderung vorgesehen.*	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanziell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Diesbezüglich wurde ein Geruchsgutachten erstellt, dieses liegt den Bebauungsplan-Unterlagen bei.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die künftig zulässige Pferdehaltung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Eine Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen ist nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die geplante Pferdehaltung in den Bestandsgebäuden keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Aus der künftig zulässigen Pferdehaltung können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der bereits realisierten Bebauung abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Private Pferdehaltung" kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachfolgenden Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Falls die Bereiche, an denen Nisthilfen für Vögel angebracht wurden, von dem Vorhaben betroffen sein sollten, so sind diese Nisthilfen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen an geeignete Orte umzuhängen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Geruchsimmissionen	Geruchsemissionen auf angrenzende Wohnbebauung möglich.

1. Geruchsimmissionen

Im Zuge der Planung wurde eine Geruchs-Immissionsprognose von der Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich das Wohnhaus der Eigentümer innerhalb des Plangebiets einer erhöhten Geruchsbelästigung ausgesetzt ist. Alle anderen Wohnhäuser im Umfeld sind hingegen deutlich unterhalb der belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeit.

Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen, dieses ist als Anlage beigefügt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für den Bereich ohne Pferdehaltung bleibt die Art der Nutzung unverändert ein Mischgebiet, wie im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzt. Der dortige Bewegungsbereich für Pferde wird als Anlage für sportliche Zwecke nur wenige Stunden am Tag genutzt und dient nicht der dauerhaften Unterbringung und Haltung von Pferden und ist mit der Mischgebietsfestsetzung vereinbar.

Da die Errichtung von Fremdwerbeanlagen in dieser Ortsrandlage auch aus Gründen des Landschaftsbildes nicht gewünscht ist, werden außerdem zusätzlich solche Anlagen im Mischgebiet explizit ausgeschlossen.

Für den Bereich mit Pferdehaltung wird ein Sondergebiet für die private Pferdehaltung festgesetzt und dadurch eine entsprechende Nutzung ermöglicht, die auf eine gewisse Anzahl an Pferden begrenzt ist, und zudem werden alle weiteren Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandene Straßenverkehrsflächen beträgt 6,50 m bzw. 9,50 m. Damit orientiert sich die Festsetzung an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

2.2. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in Mischgebieten. Diese wird auf für die Sondergebietsfläche übernommen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Oberer Höchsten“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

2.4. Zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossfläche für das Mischgebiet entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Oberer Höchsten“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Bauweise und zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, dies entspricht dem bestehenden Bebauungsplan „Oberer Höchsten“. Somit sind Gebäude zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und werden teilweise erweitert, um dem Plangebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Hierdurch können die erforderlichen PKW-Stellplätze und ggf. erforderliche Nebenanlagen für die Pferdehaltung (z.B. Paddock) an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Dabei wird für Paddocks eine gesonderte Flächenabgrenzung eingetragen, um den Bestand zu sichern und um weitere solcher Anlagen außerhalb der Baugrenzen auszuschließen.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Verkehrsführung ist die Abgrenzung des Sichtdreiecks in der Planzeichnung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes angepasst worden.

7. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Es werden Regelungen getroffen in Bezug auf die zulässigen Rodungszeitpunkte und bezüglich der vorhandenen Nisthilfen, die jedoch erst zum Tragen kommen, wenn bauliche Veränderungen am Bestand vorgenommen werden.

8. Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Da es durchaus möglich ist, dass die Pferdehaltung in Zukunft aufgeben werden könnte, soll die Möglichkeit für eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung gegeben werden, ohne dass eine weitere Bebauungsplan-Änderung erforderlich wird.

Daher wird festgesetzt, dass bei Aufgabe der Pferdehaltung eine Nachnutzung als Mischgebiet entsprechend der angrenzend zulässigen Art der baulichen Nutzung möglich ist.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der zulässigen Dachformen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Oberer Höchsten" unverändert, es werden jedoch Satteldächer bis 30° zugelassen, da dies der Umgebungsbebauung entspricht.

Für Garagen und Caports werden gesonderte Festsetzungen getroffen, um eine gewisse Flexibilität gewährleisten zu können. Dabei sind Flachdächer nur möglich, wenn sie mit einer Begrünung versehen sind.

2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Grundwassers werden Festsetzungen zur Beschichtung von bestimmten Materialien getroffen.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unter Beachtung bestimmter Festsetzungen zugelassen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Aufgrund der Anbauvorschriften vom 19.07.1993 werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte und nicht zugelassen, da solche gemäß dieser Anbauvorschrift erst ab einer Dachneigung von 33° und mehr überhaupt zulässig sind.

4. Werbeanlagen

Hier werden Regelungen aufgenommen, die die Größe, den Standort und die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen so begrenzen, dass von diesen keine Störwirkungen auf die Bestandsbebauung und die südöstlich angrenzende freie Landschaft ausgehen.

5. Gestaltung unbebaute Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

6. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen, die neu hergestellt werden, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen. Für vorhandene Flächen gilt Bestandsschutz.

7. Einfriedungen

Die Regelungen bezüglich der Einfriedungen beschränken sich auf die einzuhaltenden Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Ansonsten gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

8. Geländemodellierungen und Aufschüttungen

Aufgrund der nahezu ebenen Topographie werden keine Regelungen zu Geländemodellierungen und Aufschüttungen getroffen, es gelten die Regelungen der Landesbauordnung.

9. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Aus Gründen des Ortsbildes am südlichen Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft und zur Vermeidung von Störeffekten werden Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation ausgeschlossen und die Anzahl der Antennen für die private Telekommunikation und Datenübertragung und deren Gestaltung begrenzt.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.10.2020
2. Geruchs-Immissionsprognose der Firma iMA Richter & Röckle vom 07.10.2019 mit Ergänzung (Kurz-Stellungnahme) vom 22.12.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.03.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats über-einstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 08.03.2022

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)