

4.

**Gemeinde Baiersbronn
Gemarkung Klosterreichenbach
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Ochsengut III“**

**Begründung
(Stand 24.10.2006)**

Projektleiter:
Dipl.-Ing. Frank Kössler, Vermessungsassessor

Mitarbeit:
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Stöckle
Karla Münnich

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 <u>Angaben zur Gemeinde Balersbronn</u>	
1.1 Lage im Raum	5
1.2 Topographie, Klima	5
1.3 Verkehrsanbindung für Balersbronn-Klosterreichenbach	5
1.4 Gemeindefläche	5
1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner	5
1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr	5
1.7 Infrastruktur	6
2 <u>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</u>	
2.1 Bedarf	6
2.2 Energieversorgung	7
2.3 Niederschlagswasser	7
2.4 Entwässerung	8
2.5 Ausgleichsmaßnahmen	8
2.6 Lärmimmissionen	8
3 <u>Überörtliche Planungen</u>	
3.1 Landesentwicklungsplan	8
3.2 Regionalplan	9
4 <u>Örtliche Planungen</u>	
4.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	9
4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
5 <u>Angaben zum Plangebiet</u>	
5.1 Lage	9
5.2 Größe	10
5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund	10
5.4 Altlasten	10
5.5 Immissionen	10
6 <u>Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten</u>	
6.1 Flächenbilanz	10
6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke	11
6.3 Nutzungsdichten	11
7 <u>Kosten, Finanzierung</u>	
7.1 Kosten	11
7.2 Finanzierung	12

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1	Wasserversorgung	12
8.2	Entwässerung	12
8.3	Fernsprechleitungen, Kabelfernsehen	12
8.4	Stromversorgung	12
8.5	Verkehrerschließung	12
8.6	Müllentsorgung	12
8.7	Bodenordnung	13
8.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1	Art der baulichen Nutzung	13
9.2	Maß der baulichen Nutzung	14
9.3	Bauweise	14
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.5	Stellung der baulichen Anlagen	15
9.6	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten	15
9.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	16
9.8	Öffentliche Verkehrsflächen	16
9.9	Grünflächen	16
9.10	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	16
9.11	Leitungsrechte	17
9.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
9.13	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	17
9.14	Höhenlage der Verkehrsflächen	17

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1	Äußere Gestaltung, Dachgestaltung	17
10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze	18
10.3	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Werbeanlagen	18
10.4	Stellplatzverpflichtung	18

11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

11.1	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	18
------	---	----

12 Grünplanerische Maßnahmen

12.1	Ausgleichsbewertung	19
12.2	Einzelmaßnahmen	19
12.3	Erläuterungen mit Pflanzenliste	19

13 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

13.1	Bearbeitet	23
13.2	Aufgestellt und ausgefertigt	23

Anlagen

- 1 Straßenbauamtskarte**
- 2 Topographische Karte**
- 3 Luftbild**

Anhang

- 1 Geländequerschnitte**
- 2 Schalltechnische Untersuchungen**
- 3 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 4 Regelquerschnitte Verkehrsflächen**

1 Angaben zur Gemeinde Baiersbronn

1.1 Lage im Raum

Der Luftkurort Baiersbronn gehört zum Landkreis Freudenstadt und besteht aus den Ortsteilen Baiersbronn, Friedrichstal, Huzenbach, Klosterreichenbach, Mitteltal, Oberthal/Buhlbach, Röt/Schönegründ, Schönmünz, Schönmünzach, Schwarzenberg und Tonbach.

Der Landkreis Freudenstadt bildet mit dem Enzkreis, dem Stadtkreis Pforzheim und dem Landkreis Calw die Region „Nordschwarzwald“. Baiersbronn liegt ca. 5 km nordwestlich von Freudenstadt, der Ortsteil Klosterreichenbach ca. 4 km nördlich von Baiersbronn (vgl. Anlage 1 und 2).

Die Entstehung von Klosterreichenbach ist auf das vor über 900 Jahren gegründete Kloster zurückzuführen.

1.2 Topographie, Klima

Baiersbronn wird geprägt von ausgedehnten Waldflächen und ist die größte Landgemeinde Deutschlands, sie ist gleichzeitig die größte Waldgemeinde. Baiersbronn liegt im vielfältig verzweigten oberen Murgtal umrahmt von Bergrücken bis über 1.000 m Höhe (vgl. Anlage 2).

Die klimatischen Verhältnisse in Baiersbronn werden als mildes Reizklima bezeichnet.

1.3 Verkehrsanbindung für Baiersbronn-Klosterreichenbach

An Verkehrsanschlüssen sind aufzuführen (vgl. Anlage 1):

- a) Bundesstraße 462 (B 462) Freudenstadt – Rastatt,
- b) Landesstraße 409 (L 409),
- c) Bahnlinie Freudenstadt – Rastatt – Karlsruhe mit Haltestellen.

1.4 Gemeindefläche

Die Gesamtfläche der Gemeinde Baiersbronn umfasst ca. 19.108 ha. Davon entfallen auf Klosterreichenbach ca. 1.766 ha. Der Waldanteil beträgt ca. 16.432 ha (ca. 85 %).

1.5 Bevölkerungsentwicklung, Einwohner

Baiersbronn mit allen Ortsteilen verzeichnete 1998 16.300 Einwohner und 2005 16.306 Einwohner ($\pm 0,0\%$). Auf den Ortsteil Klosterreichenbach entfielen davon 1998 2.478 Einwohner und 2005 2.422 Einwohner (-2,3%).

Von 1987 bis 1998 war für die Gesamtgemeinde ein Zuwachs von ca. 1.873 Einwohner (ca. 11 %), für den Ortsteil Klosterreichenbach ein Zuwachs von ca. 270 Einwohner (ca. 11 %) zu verzeichnen.

1.6 Gewerbe, Handel, Industrie, Fremdenverkehr

Baiersbronn ist eine bedeutende Fremdenverkehrsgemeinde mit Spitzengastronomie. Klosterreichenbach ist anerkannter Luftkurort mit über 1.000 Gästebetten.

In der Gesamtgemeinde Baiersbronn sind an Gewerbebetrieben u. a. vorhanden: Sägewerke, Holzverarbeitende Industrie, Landmaschinen- und Baumaschinenbau, Speditionen, Papierverarbeitung, Schwäbische Hüttenwerke.

1.7 Infrastruktur

An Infrastruktureinrichtungen sind in Baiersbronn z.B. vorhanden:

in der Gesamtgemeinde:

sechs Grundschulen
drei Hauptschulen
eine Realschule
ein Progymnasium
sechs Sportplätze
fünf Freibäder
sechs Festhallen
zwölf Kindergärten
drei Konfessionen
(rk., ev.-meth, neuapost.)
zahlreiche Kureinrichtungen
zahlreiche Kurgärten

davon im Ortsteil Klosterreichenbach:

eine Grundschule
eine Hauptschule

zwei Sportplätze und Kleinspielfeld
ein Freibad
eine Sporthalle
ein Kindergarten
Klosterkirche, Gemeindezentrum,
Volksmission, Neuapost., Method.
Kurgarten, Kurpark
Reichenbachhalle

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfs sind in Baiersbronn damit vorhanden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Bedarf

Um den Zielsetzungen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes sowie der örtlichen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen ist die Gemeinde Baiersbronn gezwungen weiteres Wohnbaugelände auszuweisen. Die Gemeinde selbst besitzt in Klosterreichenbach nur noch wenige Wohnbauflächen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen entsprechend der vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für das Plangebiet einen Bebauungsplan als Ersatz für den seit 1962 rechtsverbindlichen Baulinienplan aufzustellen und gleichzeitig eine Baulandumlegung durchzuführen. Da im Plangebiet mehrere Gebäude bereits bestehen, wurden in den Bebauungsplan auch die überbauten Grundstücke mit aufgenommen. Dadurch kann eine städtebaulich gesicherte und geordnete Entwicklung erreicht werden.

Die Entwicklung der Gemeinde Baiersbronn ist durch die Täler und durch die teilweise relativen steilen Hänge sowie die großen Waldflächen erschwert. Die Gemeinde Baiersbronn strebt ein wertvolles Wohngebiet mit sehr hoher Wohnqualität unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten an. Die Bebauung selbst soll eine gewisse Verdichtung aufweisen damit der Landschaftsverbrauch eingeschränkt wird. Die Verdichtung versteht sich jedoch nicht im städtischen Sinne, sondern als ortstypisch relativ lockere Bebauung für freistehende Einzelhäuser als Ein- bis Dreifamilienhaus auf reduzierten Bauplatzgrößen, soweit dies bei der Hanglage möglich ist.

Das Plangebiet kann als ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität im ländlichen Raum einer Fremdenverkehrsgemeinde bezeichnet werden. Geprägt wird das künftige Wohngebiet durch die topographische Lage.

Insbesondere sind folgende Grundsätze der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- a) Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- b) Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- c) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch im Hinblick auf Lärmschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- d) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB)
- e) Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)
- f) Belange der Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)
- g) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Um diese Ziele in einem angemessenen Rahmen zu erreichen, bedarf es Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil nach § 9 Baugesetzbuch und für den bauordnungsrechtlichen Teil nach § 74 Landesbauordnung. Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan richten sich nach der Erforderlichkeit der konkreten planerischen Aufgabe. Bei der Auswahl der Festsetzungen hat man sich insbesondere an den privaten und öffentlichen Belangen, den beabsichtigten planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebiets orientiert. In die städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden muss grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum für möglichst viele Menschen und ein schonender Umgang mit der Landschaft.

Damit ein bedarfsgerechtes Wohngebiet entsteht, wurde als Vorstufe zum Bebauungsplan (Rechtsplan) ein städtebaulicher Entwurf erstellt und in umfangreichen Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2.2 Energieversorgung

Zu einer ökologischen Städteplanung gehört vor allem auch eine umweltschonende Energieversorgung. Die Nutzung von Solarenergie oder anderen alternativen Energien ist möglich und erwünscht.

2.3 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Dachwasser auf den einzelnen Baugrundstücken und damit Zuführung der Niederschläge zum Grundwasser ist aus geologischen und topographischen Gründen nicht möglich. Das Anlegen von Retentionszisternen wird vorgeschrieben.

2.4 Entwässerung

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden weiterhin im Mischsystem entwässert, d.h. für die Schmutz- und Oberflächenwässer wird eine gemeinsame Leitung verwendet.

Für die Entwässerung der neuen Gebäude im Plangebiet wird aus ökologischer Sicht das Trennsystem gewählt, d.h. das Schmutzwasser wird in die Kläranlage abgeleitet und das Oberflächenwasser (Regenwasser) über getrennte Leitungen und Retentionszisternen in das Gewässer. Einzelheiten werden in einem Teilkanalplan geregelt, der am 21.09.2006 wasserrechtlich genehmigt wurde.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Das Baurecht im Gebiet wird bisher durch den Baulinienplan „Ochsengut“ (genehmigt am 03. Juli 1962) geregelt, der durch diesen Bebauungsplan größtenteils ersetzt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken außer durch die Zulässigkeit von weiteren öffentlichen Parkplätzen keine wesentlichen Änderungen des bestehenden Baurechts, so dass dadurch keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Allgemeine grünplanerische Maßnahmen sind dem Umweltbericht und unter Nr. 12 dieser Begründung zu entnehmen.

2.6 Lärmimmissionen

Aufgrund der topografischen und verkehrstechnischen Gegebenheiten wurde eine schalltechnische Untersuchung mit den zu erwartenden Lärmpegeln durchgeführt. Diese Untersuchung liegt als Anhang 2 der Begründung bei. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass am Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm vorgesehen werden sollten. Der Schallschutz, der für den Verkehr am Gebäude angebracht wird, reicht aus, damit der Gewerbelärm ebenfalls gedämmt wird. Aus diesem Grund werden die Lärmpegelbereiche im Lageplan ausgewiesen. Nach der derzeit aktuellen DIN 4109 gelten folgende Werte:

- a) Lärmpegelbereich I : Außenlärmpegel bis 55 dB(A)
- b) Lärmpegelbereich II : Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)
- c) Lärmpegelbereich III : Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)
- d) Lärmpegelbereich IV : Außenlärmpegel 65 bis 70 dB(A)
- e) Lärmpegelbereich V : Außenlärmpegel 70 bis 75 dB(A)

Als Maßnahmen für passiven Lärmschutz können Schallschutzfenster oder die Orientierung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite umgesetzt werden.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 liegt bzw. ist die Gemeinde Baiersbronn:

- a) zu den Räumen mit Strukturschwäche, wie alle Gemeinden des Landkreises Freudenstadt (Anhang zu Nr. 2.1.1 LEP),
- b) an der Entwicklungsachse (Nr. 2.6 LEP) Freudenstadt – Gernsbach-Gaggenau – Rastatt,
- c) Die Region ist in ihrer Entwicklung so zu fördern, dass die räumliche Nutzung durch den Ausbau von vielfältigen und krisenfesten, nicht landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, vor allem im Dienstleistungsbereich, verbessert und die Bevölkerung, insbesondere der natürliche Bevölkerungszuwachs, in der Region

gehalten wird und Zuwanderungen aufgenommen werden können (Nr. 2.5.5 LEP),

- d) Im Erholungsraum Schwarzwald,
- e) zum Mittelbereich Freudenstadt.

Die Gemeinde Baiersbronn ist als Unterzentrum auszubauen.

3.2 Regionalplan (RP)

Nach dem Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005 und seit 21.03.2005 verbindlich, liegt bzw. ist/sind Baiersbronn/Klosterreichenbach

- a) Unterzentrum im ländlichen Raum (RP 2.2.3 Abs. 3)
- b) als Siedlungsbereich genannt, wobei Klosterreichenbach als Siedlungsbereich zusätzlich zum zentralen Ort Baiersbronn eingestuft ist (RP 2.5 Abs. 2)
- c) im regionalen Grünzug Freudenstadt-Schönmünzach (RP 3.2.1).

Für die Siedlungsentwicklung werden vom Regionalverband als Richtwert 60 EW/ha Bruttobauland genannt.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan

Der wirksame FNP wurde 1982 genehmigt; die 2. Fortschreibung ist seit dem 09.02.1996 in Kraft. Das Plangebiet ist im FNP als Wohngebiet dargestellt.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird der Baulinienplan „Ochsengut“ (genehmigt am 03.07.1962), die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsengut“ (aufgestellt am 04.01.1979) und der Bebauungsplan „Ochsengut II“ (genehmigt am 23.10.1972) Teilbereichen geändert. Die Abgrenzungen dieser Pläne sind im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellt.

Weitere Bebauungs-, Baulinien- bzw. Ortsbaupläne sind nicht betroffen.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Klosterreichenbach und wird begrenzt

- a) im Norden und Westen durch die Straße „Im Ochsengut“,
- b) im Süden durch die angrenzende Bebauung,
- c) im Osten durch die „Baiersbronner Straße“.

5.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha (vgl. Nr. 6).

5.3 Topographie, derzeitige Nutzung, Baugrund

Beim Plangebiet handelt es sich um einen für Baiersbronner Verhältnisse relativ flachen Nordwesthang. Die Höhenlage des Plangebiets befindet sich zwischen ca. 532 und 545 m ü. NN. Das Gefälle des Geländes kann aus den Höhenlinien im Bebauungsplan, aus den Geländequerschnitten (Anhang 1) und aus den Längsschnitten entnommen werden; es weist dort eine Neigung zwischen 10% und 20% auf.

Derzeit werden die unbebauten Flächen als Wiesen oder Baumwiesen genutzt. Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung bzw. die Bundesstraße B 462 an.

Eine Untersuchung des Baugrundes liegt derzeit nicht vor.

5.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, eine weitergehende Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

5.5 Immissionen

Für das Plangebiet sind nach heutiger Situation erhöhte, jedoch keine unzumutbaren Belastungen durch Immissionen z. B. von Gewerbebetrieben oder durch überörtlichen Straßenverkehr vorhanden. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Sie weist insbesondere die Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der B 462 aus. Als Ergebnis sind im Lageplan Lärmpegelbereiche dargestellt. Je nach Lärmpegelbereich sind Gebäudeplanungen mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in:

a) öffentliche Verkehrsflächen	= ca. 82,8 ar	=	ca. 25,67%
b) Verkehrsgrünflächen	= ca. 29,3 ar	=	ca. 9,09%
c) private Grünflächen	= ca. 12,9 ar	=	ca. 4,00%
d) Nettowohnbauland	= ca. 197,6 ar	=	ca. 61,24%

Gesamtfläche	= ca. 322,6 ar	=	ca. 100,00%
---------------------	-----------------------	----------	--------------------

Bei der Bewertung der Prozentangaben ist zu berücksichtigen, dass vorhandene Straßen und teilweise ein einseitiger Anbau sowie Grundstücke außerhalb des Bebauungsplan betroffen sind.

6.2 Anzahl der Wohnbaugrundstücke

Im Bebauungsplan sind insgesamt 26 freistehende Einzelhäuser (Ein- bis Dreifamilienhaus) und 2 Doppelhaushälften ausgewiesen; davon sind 8 Grundstücke bereits bebaut.

6.3 Nutzungsdichten

Wohneinheiten (WE):

Die Anzahl der WE kann nur grob überschlägig ermittelt werden. Bei den unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungsgrößen ist es schwierig, die tatsächliche Anzahl der WE vorherzusagen. Nach Erfahrungswerten wird von insgesamt ca. 50 WE für die geplante und bestehende Bebauung ausgegangen.

Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 EW/WE ergeben sich ca. 125 EW für das Plangebiet.

Bruttowohndichte (BWD):

Die BWD gibt die Anzahl der EW pro Hektar Bruttobauland an. Bei ca. 3,2 ha Bruttobauland ergibt sich eine BWD von ca. 38,7 EW/ha.

Nettowohndichte (NWD)

Die NWD gibt die Anzahl der EW pro Hektar Nettobauland an. Bei ca. 2,0 ha Nettobauland ergibt sich eine NWD von ca. 63,3 EW/ha.

7 Kosten, Finanzierung

7.1 Kosten

An Kosten für die Wasserversorgung, Entwässerung, Erschließung sowie für Ausgleichsmaßnahmen, die voraussichtlich entstehen werden, wurden überschlägig ermittelt (Kostenschätzung):

– Wasserversorgung	= ca.	360.000,- €
– Entwässerung im Misch- und Trennsystem	= ca.	725.000,- €
– Straßenbau mit Grünanlagen mit Bepflanzung	= ca.	1.475.000,- €

Gesamtkosten	= ca.	2.560.000,- €
---------------------	--------------	----------------------

Bei der Verwendung der Kostenangaben ist zu berücksichtigen, dass die Baukosten unter anderem durch die Konjunktur und im Wettbewerb durch in der Regel öffentliche Ausschreibung entstehen und sich deshalb erheblich ändern können.

Kosten für Telefon, Kabelfernsehen und Stromanschlüsse sind darin nicht enthalten, diese werden von den Versorgungsträgern an die privaten Bauherren weitergegeben und belasten die Gemeinde nicht.

In den Kosten enthalten sind die Bauleistungen, Honorare und 19 % Mehrwertsteuer.

7.2 Finanzierung

Der Anteil der Gemeinde an den Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz und an den Erschließungskosten sowie für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch kann aus dem Haushalt in Verbindung mit Gebühren und Beiträgen sowie dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken finanziert werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert. Die Wasserversorgung betreibt die Gemeinde als Eigenbetrieb; das bestehende Wasserleitungsnetz wird erweitert und als Ringleitungen fortgeführt. Feuerwehrtechnische Anforderungen werden bei der Entwurfsbearbeitung der Wasserversorgung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets (zum Teil im Misch- und z.T. im Trennsystem) ist durch den Anschluss an die bestehende gemeindeeigene mechanisch-biologische Kläranlage Schön Münzach über die öffentlichen Abwasserleitungen gewährleistet. Die Kapazität der Kläranlage ist auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

8.3 Fernspreitleitungen, Kabelfernsehen

Durch mehrere Telekommunikationsunternehmen wird die Verkabelung der Fernspreitleitungen und der Kabelanschluss für Hörfunk und Fernsehen vorgenommen. Zuständig sind derzeit für Telefonleitungen die T-Com AG und für die Breitbandverkabelung Kabel Baden-Württemberg GmbH.

8.4 Stromversorgung

Die erforderliche Leistung zur elektrischen Stromversorgung des Gebiets wird durch die EnBW zur Verfügung gestellt.

8.5 Verkehrserschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde hergestellt. Für die Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit müssen von der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern Vereinbarungen abgeschlossen werden. Der Entwurf zu den Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan lage- und höhenmäßig aufgenommen.

8.6 Müllentsorgung

Zuständig für die Müllentsorgung ist der Landkreis Freudenstadt. Die Abholung des Mülls (Abfall) geschieht regelmäßig durch ein Privatunternehmen im Auftrag des Landkreises.

8.7 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer amtlichen Umlegung nach dem BauGB für einen Teilbereich des Gebiets angeordnet, da die bestehenden Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden konnten und da als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche und sonstige) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden mussten. Sinnvoll ist es, die Umlegung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen, damit die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes besser mit der Zuteilung in Einklang zu bringen sind. Der Bebauungsplan muss allerdings vor Aufstellung des Umlegungsplanes rechtsverbindlich werden. Der Zweck der Umlegung war und ist es, das Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen.

8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen dargestellt. Sofern es der Gemeinde als notwendig (erforderlich) erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzgebote i. S. von § 178 BauGB durch Bescheid zu erlassen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet und durch die vorhandene umgebende Wohnbebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung an. Nach § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in Absatz 2 und Absatz 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

§ 4	
Allgemeine Wohngebiete	
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	
(2) Zulässig sind	<ol style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden	<ol style="list-style-type: none">1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,3. Anlagen für Verwaltungen,4. Gartenbaubetriebe,5. Tankstellen.

Im Gebiet wurden Nutzungen, die als Ausnahme nach BauNVO zugelassen werden könnten, ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von der Gemeinde im Gebiet nicht erwünscht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht deshalb kein Anspruch.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann. Die GFZ gibt die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen i. S. von § 20 Abs. 3 BauNVO an.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß. Die max. Traufhöhen sind in den Geländequerschnitten schematisch dargestellt. Aus den Geländequerschnitten ist die Festsetzung der Traufhöhe nachvollziehbar; entwickelt sind die Traufhöhen für ein Vollgeschoss mit Satteldach. Grundsätzlich sind sämtliche Dachräume als Wohnfläche nutzbar, auch wenn sie kein Vollgeschoss darstellen. Die Berechnung der GFZ bezieht sich nach der Baunutzungsverordnung nur auf Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

Die Traufhöhe überlässt dem Bauherren die Wahl zwischen einem so genannten Kniestock und der Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens. Der Bauherr kann somit entscheiden, ob er eher das Untergeschoss oder das Dachgeschoss stärker nutzen möchte. Die Traufhöhen beziehen sich auf das bestehende (vorhandene) Gelände. Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Gruppen von Baugrundstücken (Nutzungsschablonen) festgelegt. Obwohl die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Flurstücke) im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt werden können, sondern nur als Möglichkeit eingetragen sind und die Flurstücke unterschiedliche Größen haben, gilt die GFZ und GRZ für eine Gruppe. Die mögliche bauliche Nutzung ergibt sich durch das Zusammenwirken von der zulässigen GRZ/GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Beide Festsetzungen bilden gleichzeitig Obergrenzen und beschränken sich gegenseitig.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das einzelne Baugrundstück im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig, da sonst die Klarheit, Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplanes darunter leiden würde.

Die Verwendung des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan für die Berechnung von Anliegerbeiträgen ist mit Vorsicht und innerhalb der spezifischen Funktion und Aufgabe des Bebauungsplanes zu sehen. Es kann nicht Aufgabe des Bebauungsplanes sein, eine gerechte, auf das Beitragsrecht ausgerichtete, einfache und doch auf den Einzelfall zutreffende Berechnungsgrundlage zu bilden.

9.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise und dadurch des seitlichen Abstandes der Gebäude von den Grundstücksgrenzen dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Es wurde in den meisten Fällen die Bauweise als Einzelhaus gewählt, hier können Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen bis zur Länge des Baufensters errichtet werden. Abstandsflächen vor Außenwänden von Garagen sind nach der LBO nicht erforderlich, wenn die Wandhöhe 3,0 m und die Wandfläche 25 m² nicht überschreitet.

Nach der Baunutzungsverordnung kann die Bauweise offen, geschlossen oder abweichend festgesetzt werden. Für Hauptgebäude (z.B. Wohngebäude) ist die Grenzbebauung im Bebauungsplan regelbar. Hier soll jedoch nicht das Wohngebäude an die Grenze gebaut werden, sondern nur die Garage. Die Ausrichtung der Wohngebäude mit der Giebelseite zum Tal hat folgende Gründe:

- a) bessere Ausnutzung der Solarenergie durch Orientierung der Dachflächen nach Süden,
- b) Ausrichtung der Gebäude in West-Ost-Richtung, damit auf der Südseite der Gebäude ein Garten mit ausreichender Größe entstehen kann,
- c) weniger Angriffsfläche der Gebäude in Richtung der Hauptschallemission und somit weniger Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich,
- d) die Grundstücke aufgrund ihrer Form optimal ausgenutzt werden und
- e) die Durchsicht zwischen den Gebäuden von der Baiersbronner Straße aus nicht zu sehr eingeschränkt wird.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) abgestimmt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten, soweit durch Baugrenzen nicht größere Abstände gefordert werden. In der Regel sind Abstandsflächen von 3,0 m geplant, damit in der Abstandsfläche Garagen ermöglicht werden.

Als Ausnahme sind Überschreitungen einer Baugrenze im Einzelfall bis zu 1,5 m auf höchstens 2/3 der Gebäudelänge möglich. Dies erscheint notwendig, da die überbaubaren Grundstücksflächen ohne allzu großen Spielraum festgelegt sind und im Einzelfall die Überschreitungen nicht nachteilig sein müssen. Ob die Ausnahmemöglichkeit angewandt werden kann, ist im Einzelfall jeweils zu prüfen.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan soll eine städtebaulich-planerische Gestaltung sichern und zugleich auch die Belichtung und Belüftung von benachbarten Gebäuden gewährleisten.

Die Definition der Stellung der baulichen Anlagen als Hauptfirstrichtung / Hauptgebäudeorientierung drückt aus, dass andere untergeordnete Firstrichtungen zulässig sind. Die Hauptfirstrichtung ist die überwiegende Firstrichtung; Gebäude mit einer Hauptfirstrichtung und einer anderen Firstrichtung, z. B. einem Winkelanbau sind damit möglich.

9.6 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in der Regel in Form von Doppelgaragen vorgesehen. Grundsätzlich können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), soweit eine Zufahrt möglich ist, errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen oder als Ausnahme zulässig. Soweit möglich, sollen Garagen unter das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes einbezogen oder in den Hang eingebaut und erdüberdeckt werden. Garagen talseits der öffentlichen Flä-

chen in den Abstandsflächen zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster bewirken felseits eine relativ hohe Gebäudewand, was jedoch durch die Topographie bedingt nicht vermeidbar ist; die Ansicht kann nur durch gestalterische Maßnahmen verbessert werden.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen dient bei der zunehmenden Motorisierung der Sicherstellung der Flächen für den so genannten „ruhenden Verkehr“ und damit der Freihaltung und Verbesserung der Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen. Aus städtebaulichen Gründen ist es deshalb sinnvoll, die Flächen für Garagen lage-mäßig verbindlich auszuweisen. Die Lage selbst wirkt sich auf die Nutzung der Bau-grundstücke aber auch auf die benachbarten Baugrundstücke und damit den Wohnwert aus. Die Anordnung der Garagenflächen berücksichtigt deshalb die To-pographie und städtebauliche Überlegungen.

Nicht festgelegt sind Flächen für Stellplätze.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) soll mindestens ein Abstand von 5 m eingehalten werden, sofern in die Garagen senkrecht von der Verkehrsfläche aus eingefahren wird. Der Abstand von 5 m stellt den Stauraum dar und kann als Stellfläche verwendet werden. Eine Reduzierung des Abstandes auf ein Maß unter 5 m entspricht nicht den gängigen Längen von Pkws und verhindert somit, dass der Stauraum als Stellplatz verwendet werden kann. Der Stauraum kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern dieser die Mindestmaße ei-nes Stellplatzes aufweist und zur gleichen Wohneinheit gehört wie die Garage.

9.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf drei Wohnungen beschränkt. Die Gründe hierfür sind die Größe der Baugrundstücke, der durchschnittliche Motorisierungsgrad, die schmalen Verkehrsflächen sowie die Erhöhung der Stellplatzzahl.

9.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Baiersbronner Straße und der Straße „Im Ochsengut“.

Die Bedeutung der einzelnen Verkehrsflächen ist im Textteil beschrieben und im La-geplan eindeutig mit Symbolen dargestellt.

Für Fußgänger bestehen ausreichende Fußwegverbindungen.

Der Versatz und damit die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen in der Baiersbron-ner Straße dient vorwiegend zur Verkehrsberuhigung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

9.9 Grünflächen

Im Plangebiet sind zwei private Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen werden heute schon als Wiese bzw. Hausgarten genutzt. Die derzeitige Nutzung soll erhalten bleiben.

9.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Nr. 12.2 aufgeführt.

9.11 Leitungsrechte

Parallel zur Bebauungsplanung und Baulandumlegung wurde die Ver- und Entsorgung des Gebiets untersucht und die Vorplanung erarbeitet. Für die Entwässerung sind Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Baiersbronn und zu Gunsten der Grundstückseigentümer notwendig. Für ein Energieversorgungsunternehmen wurde außerdem ein Leitungsrecht zur Verlegung eines Erdkabels ausgewiesen, welches bereits grundbuchrechtlich gesichert und verlegt wurde. Durch die Konzeption der Entwässerung sollen Hebeanlagen in Gebäuden möglichst vermieden werden. Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan dargestellt und werden im Rahmen der amtlichen Baulandumlegung in das Grundbuch aufgenommen.

9.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen geboten. Die Bepflanzung auf den öffentlichen und privaten Flächen ergänzen sich gegenseitig. Zur städtebaulichen harmonischen Einpassung des Gesamtgebietes in die Landschaft und zur städtebaulichen Gliederung am Rande der Bauflächen sind deshalb Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Standorte für Solitäräume festgesetzt.

9.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen, sie sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet und auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Beim späteren Bau der Wohngebäude mit Aufschüttung des Baugrundstückes können diese Böschungen möglicherweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen; die dazu notwendigen Betonrückenstützen befinden sich auf den privaten Grundstücken.

9.14 Höhenlage der Verkehrsflächen

In den Längsschnitten als Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Höhenlage der Verkehrsflächen auf NN-Höhe angegeben. Die umgebenden Höhen der bestehenden Verkehrsflächen, die Topographie, die notwendige Überdeckung der Wasser- und Entwässerungsleitungen und das für den Abfluss des Oberflächenwassers erforderliche Straßengefälle sind Fixpunkte für die Bestimmung der Straßenhöhen. Die Visierbrüche sind im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellt, damit eine Verbindung zu den Längsschnitten möglich ist; die Höhen der Verkehrsflächen sind grundsätzlich aus den Längsschnitten zu entnehmen.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Äußere Gestaltung, Dachgestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit des Baugebietes wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt. Hierzu gehört grundsätzlich das Satteldach. Unter Satteldach werden auch folgende skizzierte Dachformen verstanden.

Die Dachneigungen sind in der Regel zwischen 35° und 45° möglich und gewährleisten einen Ausbau des Dachraumes als Wohnraum, da die Möglichkeit für so genannte Kniestöcke bestehen. Die Dachgestaltung ist abhängig von der Topographie und

den vorgegebenen Traufhöhen. Möglich sind symmetrische und asymmetrische Satteldächer aber auch ein versetztes Satteldach.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich „nicht verunstaltet“ wirken.

Fassadenverkleidungen sind in Putz, Holz oder Stein zulässig. Als Ausnahme kann Metall und Glas, z.B. für Giebelteile oder Gauben zugelassen werden.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftlichen und ökologischen Interessen zu bepflanzen. Die Überbauung und Versiegelung bisher offener landwirtschaftlicher Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Stadtklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst, mit aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Als wasserdurchlässigen Belag werden Beton- oder Natursteinpflaster, insbesondere mit breiten Fugen sowie ein wassergebundener Belag angesehen.

10.3 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen, Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen (Landschafts-, Orts- und Straßenbild) sind Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen nicht gewünscht. Niederspannungsleitungen können unterirdisch innerhalb der Verkehrsflächen mit der sonstigen Verkabelung verlegt werden.

Konventionelle Antennen und besonders die technisch aktuellen Parabolspiegel können optisch besonders störend wirken; dies um so mehr, wenn auf einem Haus mehrere Antennen angebracht werden. Deshalb wurden Außenantennen eingeschränkt und deren Gestaltung vorgeschrieben.

Der Standort, die Größe oder auch die Farbe von Werbeanlagen kann in der landwirtschaftlichen reizvollen Lage außerordentlich störend sein; deshalb wurden Werbeanlagen eingeschränkt.

10.4 Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde Baiersbronn hat sich entschlossen die Anzahl der Stellplätze gegenüber der LBO zu erhöhen, damit die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

11.1 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen sollen insbesondere auf die vorhandenen Rechtsvorschriften zur Duldung der Straßenbeleuchtung und sonstigen Hinweisschildern, zum Schutz des Mutterbodens und zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern hinweisen.

12 Grünplanerische Maßnahmen

12.1 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde von der KOMMUNALENTWICKLUNG ein Umweltbericht im Sinne von § 1a Baugesetzbuch (früher § 8a BNatSchG) erarbeitet. Er liegt dieser Begründung als Anhang 3 bei.

12.2 Einzelmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen formuliert, die grünplanerische Ziele erfüllen und gleichzeitig einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen oder diese Eingriffe verhindern bzw. reduzieren. Dies sind unter anderem

- a) Ausweisung einer privaten Grünfläche als Wiese,
- b) Pflanzung von Solitärbäumen auf privaten Baugrundstücken und öffentlichen sowie privaten Grünflächen,
- c) Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft auf privaten Baugrundstücken
- d) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Darstellung von einzelnen Baufenstern
- e) klare und eindeutige Abgrenzung der Flächen für Garagen, damit die Gartenbereiche freigehalten werden
- f) Herstellung der öffentlichen Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag
- g) gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- h) Anpflanzung von mindestens zwei standortheimische hochstämmige Laubbäume auf alle Wohnbaugrundstücke
- i) Begrünung von Garagen mit Flachdach
- j) Erhaltung von bestehenden Bäumen auf privaten Flächen
- k) Empfehlung zur Verwendung des Aushubmaterials von den Gebäuden zur Anschüttung und Auffüllung des Geländes (Baugrundstück)
- l) Anlegen von Retentionszisternen für das Niederschlagswasser
- m) Verwendung von standortheimischen Pflanzen nach der Pflanzenliste
- n) Schmale Verkehrsflächenquerschnitte zur Reduzierung der Versiegelung
- o) Geländeabstützungen (Stützmauern) als Trockenmauern
- p) Fassadenbegrünung von Gebäudewänden als Empfehlung.

12.3 Erläuterungen mit Pflanzenliste (Empfehlung)

Als standortheimische Gehölze werden Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation betrachtet. In der Tabelle werden die Arten ihren Eignungen für verschiedene Verwendungen zugeordnet. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren und der Fachberater für Obst- und Gartenbau Hinweise für die Sortenwahl geben.

Verwendung heimischer Gehölze

(entnommen aus: Landschaftsplan Baiersbronn/Schwarzwald, Karlsruhe 12/1991 Seite 8/50).

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe			Verwendung				
		1	2	3	a	b	c	d	e
Acer campestre	Feldahorn		x		x	x			
Acer platanoides	Spitzahorn	x			x	x	x	x	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x			x	x	x	x	x
Alnus glutinosa	Erle		x				x		x
Betula pendula	Birke	x						x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x					x	x
Castanea sativa	Eßkastanie		x					x	x
Corylus avellana	Haselnuß			x			x	x	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x			x	x	x
Frangula alnus	Faulbaum			x				x	
Fraxinus excelsior	Esche	x			x	x	x		x
Hedera helix	Efeu			x					x
Ilex aquifolium	Hülse, Stechpalme			x				x	x
Populus tremula	Zitterpappel		x					x	x
Prunus avium	Vogelkirsche	x						x	x
Prunus spinosa	Schlehe			x				x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x						x	x
Quercus robur	Stieleiche	x			x	x			x
Rosa spec.	Heckenrose			x				x	x
Salix caprea	Salweide			x				x	x
Sarothamnus scoparius	Besenginster			x				x	x
Sorbus aria	Mehlbeere		x	x				x	x
Sorbus aucuparia	Eberesche		x		x			x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x			x			x	x
Viburnum opulus	Wasserschneeball			x			x	x	x

Verwendung

- a** Straßen
- b** Parkplätze
- c** Fließgewässer
- d** Ortsränder/Hecken
- e** Parkanlagen

Größe

- 1** Baum I. Ordnung (> 20 m)
- 2** Baum II. Ordnung (< 20 m)
- 3** Strauch

Obstbäume

Ebenso wie die standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation können Obstbäume bei Neupflanzungen verwendet werden; in der Tabelle werden geeignete Sorten ihren Eignungen für verschiedene Verwendungen zugeordnet. Weitere geeignete Obstbaumsorten können der Fachberater für Obst- und Gartenbau, örtliche Gartenbaubetriebe oder der Obst- und Gartenbauverein nennen.

Geeignete Obstsorten in Baiersbronn

Quelle: Landratsamt Freudenstadt 1989; eigene Erhebungen

(entnommen aus: Landschaftsplan Baiersbronn/Schwarzwald, Karlsruhe 12/1991, Seite 8/55)

Obst	Obst-Sorten	Haus- gärten	Flur
Äpfel	Ananasrenette	x	
	Berner Rosenapfel		x
	Bittenfelder Sämling		x
	Boskoop	x	x
	Brettacher		x
	Goldparmäne	x	
	Jakob Fischer (Stammbildner)		x
	Jakob Lebel		x
	Kaiser Wilhelm		x
	Landsberger Renette		x
	Maunzenapfel		x
	Weißer Klarapfel	x	
	Welschisner		x
	Winterglockenapfel		x
Birnen	Bosc's Flaschenbirne	x	
	Conference	x	
	Gellerts Butterbirne	x	
	Grüne Jagdbirne		x
	Oberösterreichische Weinbirne		x
	Schweizer Wasserbirne		x
Süßkirschen	Hedelfinger	x	x
	Schneiders Späte Knorpel	x	x
	Van	x	x
Sauerkirschen	Heimanns Rubin	x	
	Schattenmorelle	x	
Zwetschgen	Hauszwetschge		x
	Mirabelle von Nancy	x	x
	Wangenheims Frühzwetschge	x	
Walnüsse	Sämlinge (wachsen besser)		x
	Veredelungen (kleiner Wuchs), z.B. Nr. 26	x	x
Wildobst	Mispeln	x	

Dachbegrünung

Substrat

Das bei der Begrünung von Flachdächern aufzubringende Substrat (Nährboden) stellt den durchwurzelbaren Lebensraum der Pflanzen dar. Dabei muß es sich nicht unbedingt um Gartenerde handeln, die nicht immer die Anforderungen an Gewicht, Wasserdurchlässigkeit und Luftporenvolumen bei einer Dachbegrünung erfüllt, es können auch Substrate, die sich aus mineralischen, organischen oder künstlichen Stoffen zusammensetzen, verwendet werden.

Beispiel genügsamer Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung:

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sedum reflexum	Tripriadam
Sedum album	Fetthenne
Sempervivum	Dachwurz
Festuca glauca	Blauschwingel
Saxifraga hybrida	„Purpurmantel“ Moossteinbrech
Allium schoenoprasum	Schnittlauch

Fassadenbegrünung

Von einer 100%igen Fassadenbegrünung kann bei Pflanzung von einer Schling-, Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Fassadenlänge ausgegangen werden (entnommen aus der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG). Eine 25%ige Fassadenbegrünung z. B. wird demnach durch Pflanzung von einer Schling-, Rank- oder Kletterpflanze pro 8 m Fassadenlänge erreicht. Die Fassadenbegrünung umfaßt natürlich auch die Anbringung von evtl. notwendigen Kletterhilfen.

13 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

13.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 24.10.2006
kof/mnc

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler

13.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Gemeinde Baiersbronn
Bürgermeisteramt

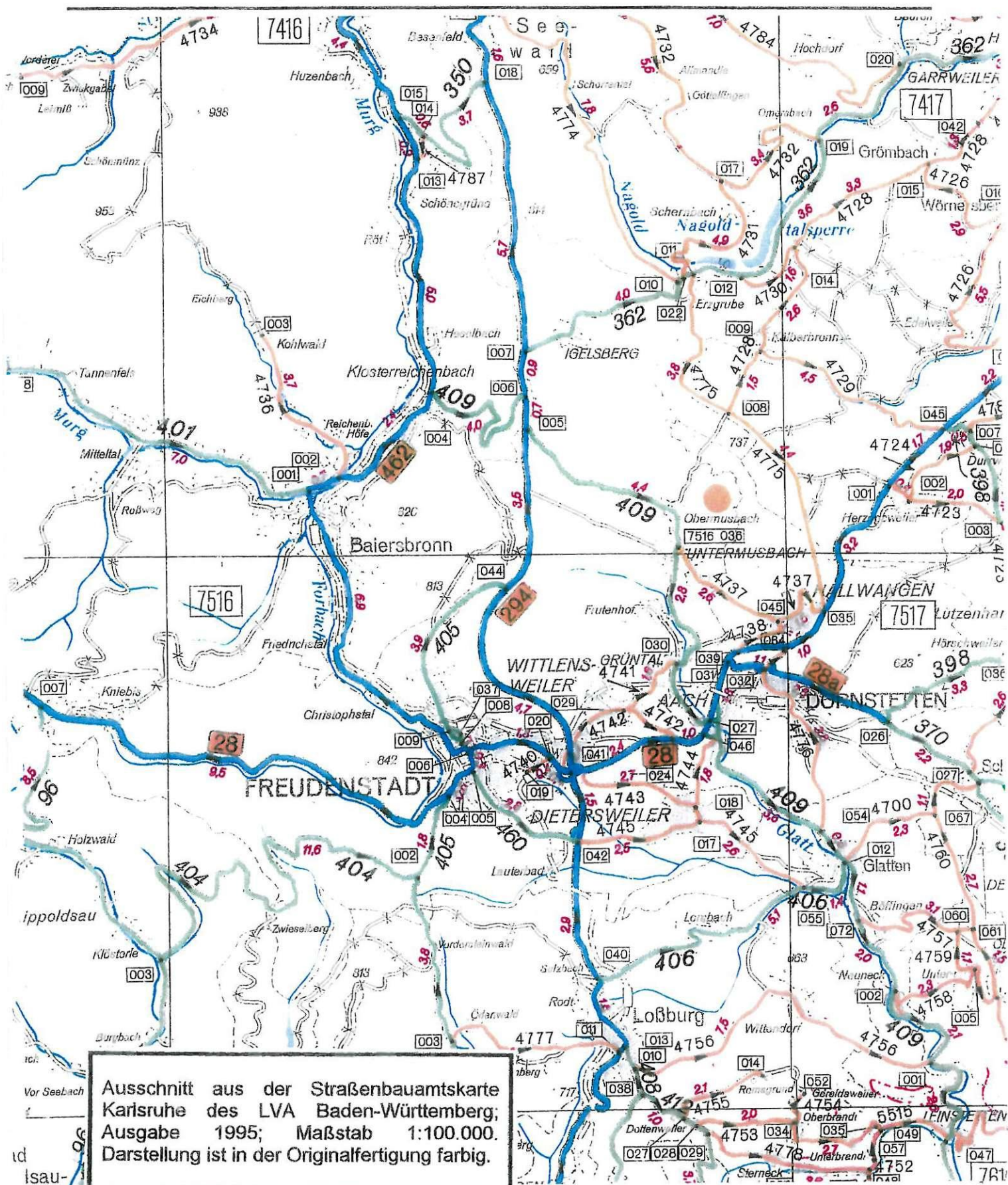
Baiersbronn, den 06.08.2007



Norbert Beck, Bürgermeister

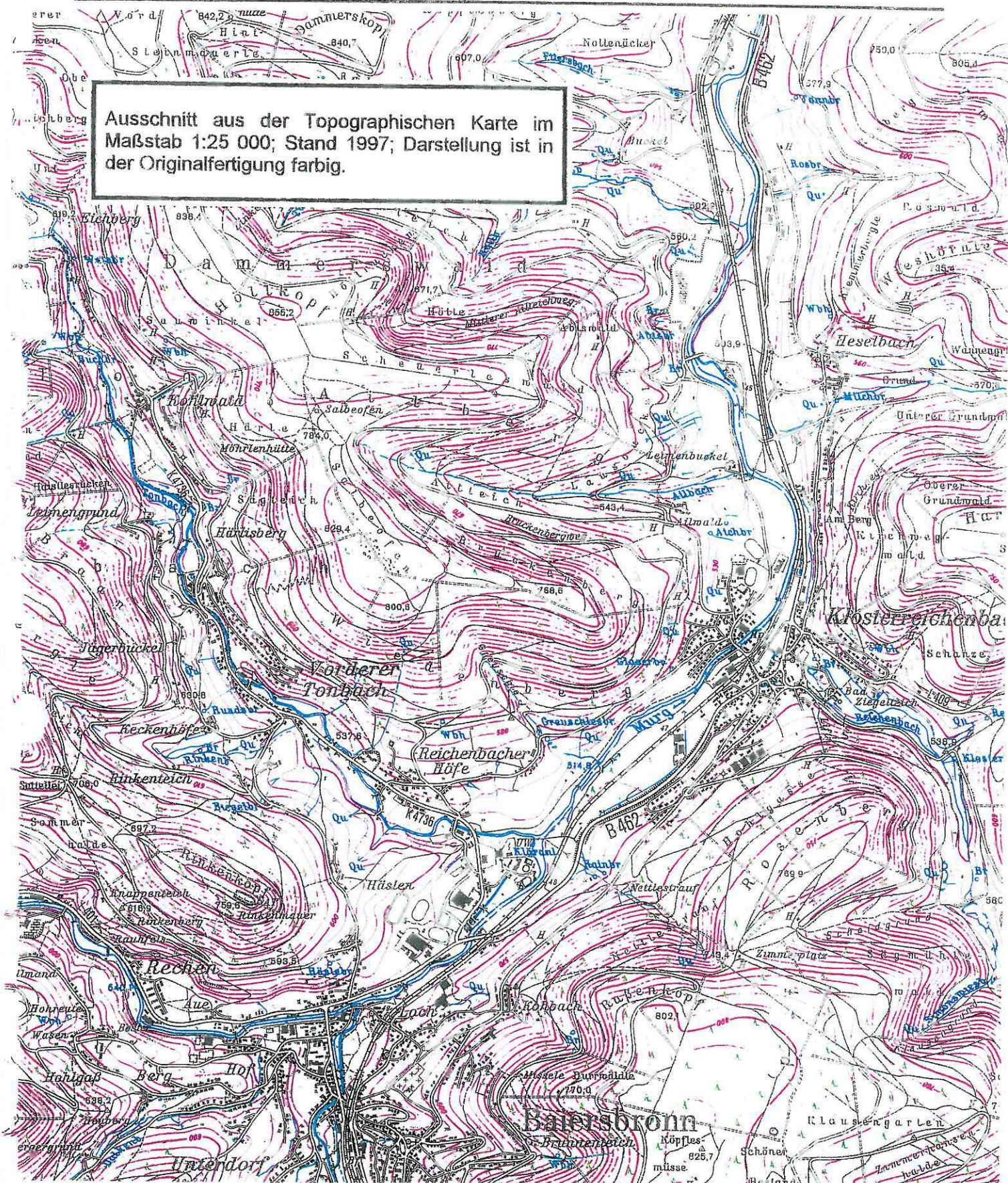


Straßenbauamtskarte (Anlage 1)



Topographische Karte (Anlage 2)

Ausschnitt aus der Topographischen Karte im
Maßstab 1:25 000; Stand 1997; Darstellung ist in
der Originalfertigung farbig.



Luftbild (Anlage 3)

Ausschnitt aus dem Luftbild des LVA
Baden-Württemberg; Bildflug L 7516;
Flug am 19.06.2000;
Maßstab ca. 1:2500.

