

# GEMEINDE KELTERN

Ortsteil Niebelsbach

## Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ Mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.09.2023

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	XX.XX.XXXX
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Auslegungsbeschluss		am	XX.XX.XXXX
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses		am	XX.XX.XXXX
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom	XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	XX.XX.XXXX
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	XX.XX.XXXX

Keltern, . . .

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

# Satzung

## über den Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Der Gemeinderat hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), jeweils in den am ..... rechtskräftigen Fassungen, den Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 26.09.2023 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 26.09.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.09.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.09.2023

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 26.09.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 26.09.2023

##### Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht	in der Fassung vom XX.XX.XXXX
Übersichtsbegehung Artenschutz	in der Fassung vom März 2019
Tierökologisches Gutachten	in der Fassung vom Dezember 2019
Artenschutzrechtliche Maßnahmen	in der Fassung vom Mai 2022

### § 3

#### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Schelmenäcker II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Keltern, . . . . .

.....  
 Steffen Bochinger, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Keltern, . . . . .

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

**Vermerk über die Rechtskraft:**

Der Bebauungsplans „Schelmenäcker II“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Keltern vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Keltern, . . . . .

.....  
Steffen Bochinger, Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2023 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

#### Zulässig sind:

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

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

#### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil, sowie durch die nachfolgend festgesetzten Lichtraumprofile.

#### 2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Auf die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen unter Ziff. 8.2 wird hingewiesen.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Hauptgebäude wird durch das für den jeweiligen Teilbereich vorgegebene Lichtraumprofil begrenzt.

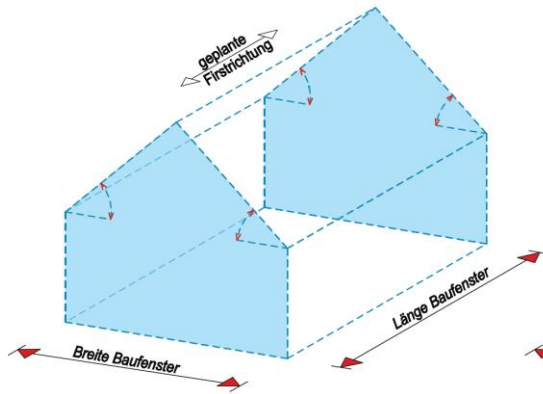


Abb. 1 Lichtraumprofil

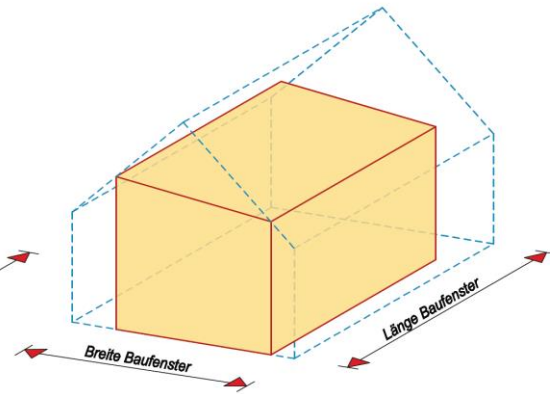


Abb. 2 Bebauungsbeispiel

Das Lichtraumprofil ist senkrecht zur geplanten Firstrichtung anzulegen. Bei ungerichteten Dachformen (z.B. Zeltdach oder Flachdach) wird das Lichtraumprofil parallel zu einer beliebigen Außenwand des Hauptbaukörpers angelegt.

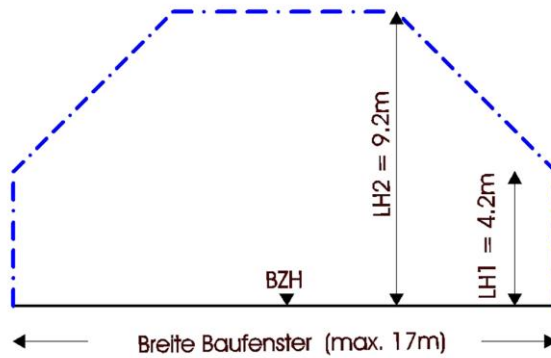
Die Breite des Lichtraumprofils wird durch die Breite des Baufensters, gemessen senkrecht zur geplanten Firstrichtung, maximal jedoch auf eine Breite von 17 m begrenzt. Die Breite notwendiger Abstandsflächen, die innerhalb des Baufensters liegen, ist bei der Ermittlung der Breite des Lichtraumprofils abzuziehen.

Bezugspunkt für die Lichtraumprofilhöhen (LH1 und LH2) ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe (BZH), angegeben in Metern über Normalhöhennull.

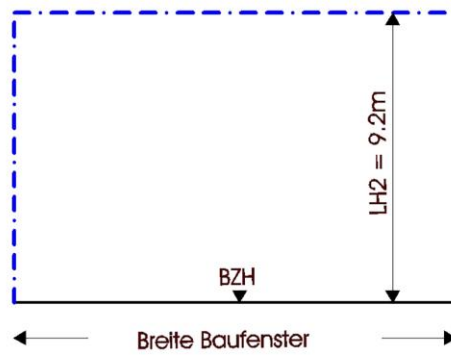
Überschreitungen des Lichtraumprofils sind nur durch Dachgauben und Gegengiebel sowie untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine zulässig.

Bei Flachdächern darf das Lichtraumprofil durch Solarmodule überschritten werden, wenn die Solarmodule die Oberkante der ausgeführten Flachdach- Attika um max. 1,5m überschreiten.

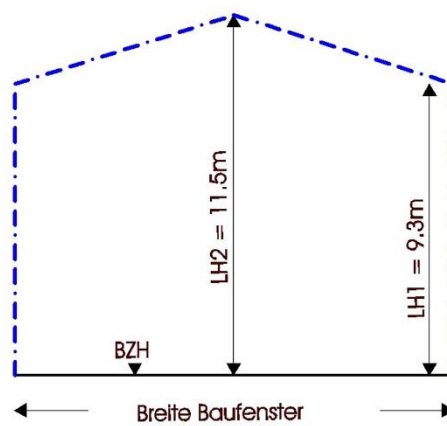
### 2.3.1 Lichtraumprofil Teilbereich A



### 2.3.2 Lichtraumprofil Teilbereich B



### 2.3.3 Lichtraumprofil Teilbereich C



### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise**

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge – gemessen parallel zur erschließenden Straße – wird in der abweichenden Bauweise wie folgt festgesetzt:

Einzelhaus = 17,00 m

Doppelhaushälfte = 8,50 m

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbereich A dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss ausnahmsweise um bis zu 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

In den Teilbereichen B und C sind Terrassen im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen für Terrassen zulässig.

#### **3.3 Stellung baulicher Anlagen**

Im zeichnerischen Teil sind für Hauptgebäude die zulässigen Firstrichtungen festgesetzt. Bei Querhäusern, Zwerchhäusern und Gauben darf von den festgesetzten Firstrichtungen abgewichen werden.

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

#### **4.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrtsrampen dürfen auch außerhalb dieser Flächen liegen.

#### **4.2 Garagen und Carports**

Sonstige Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

#### **4.3 Stellplätze**

Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn sie in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im Teilbereich A darf im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie pro Baugrundstück maximal eine Breite von 6,0 m als Zufahrt oder für Stellplätze befestigt werden.

### **5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.



**6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Der Einbau mindestens einer Zisterne für den häuslichen Gebrauch pro Baugrundstück gem. nachfolgenden Anforderungen wird vorgeschrieben:

Die Zisterne ist mit einem auf 1 Liter pro Sekunde gedrosseltem Ablauf von mindestens ..... m<sup>3</sup> Volumen für die Zwangsentleerung auszuführen.

Der Notüberlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

**7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren gem. Umweltbericht)*

**7.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind auf mindestens 80 % der Gesamtdachfläche des obersten Geschosses zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 15cm).

**7.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen (z.B. Wege, Terrassen oder Nebenanlagen) bedeckt sind, dauerhaft zu begrünen und als Gartenanlage anzulegen. Dabei sind für die Erdüberdeckung über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- als Mindesthöhe 50 cm,
- im Bereich von Pflanzungen von Bäumen und Großsträuchern mindestens 80 cm

**8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren gem. Vorgaben Umweltbericht / Artenschutzgutachten)*

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

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig:

- Die Einbringung des erforderlichen Hinterbetons zur Befestigung der Abgrenzungssteine des Straßenkörpers,
- die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und Straßenbeschilderung.

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Dächer

#### 1.1 Teilbereich A

Im Teilbereich A sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Teilbereich B

Im Teilbereich B sind für Hauptgebäude nur Fachdächer mit 0°-5° Dachneigung zulässig. Die Attika ist gerade (0° Neigung zur Waagrechten) auszuführen.

#### 1.3 Teilbereich C

Im Teilbereich C sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 15°-30° Dachneigung und Flachdächer mit 0° bis 5° Dachneigung zulässig.

#### 1.4 Allgemeines

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Auf Ziff. 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Dachbegrünung) wird verwiesen.

### 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Einzellänge einer Dachgaube, eines Gegengiebel oder eines Dacheinschnitts darf auf einer Dachseite maximal die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand von Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitten zu Gebäudeaußenkanten/-trennwänden muss jeweils mind. 1,00 m betragen.

### 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Fassade im Erdgeschossbereich der Gebäude (bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses) zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 4 Einfriedungen

Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als:

- Hecken mit oder ohne eingezogenes Drahtgeflecht
- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung
- Metallstabzäune (ohne Füllung)

Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen werden nicht als Einfriedung bewertet.

#### **5 Stützmauern**

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

#### **6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Wegeflächen und unüberdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen benötigt werden, als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

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

### 2 **Bodenschutz**

Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.

Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung sind die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

Es wird empfohlen die oben genannten Punkte durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Die Gemeinde Keltern möchte dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum begegnen und hierzu neues Wohnbauland erschließen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist noch eine ca. 1,2 ha große Fläche im Ortsteil Niebelsbach südlich des Baugebiets Schelmenäcker von 2006 für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorgesehen („Schelmenäcker II“). Südlich davon befinden sich weitere Flächen, die bei Bedarf ebenfalls erschlossen werden könnten. Zusammen mit diesen Potenzialflächen ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha, auf der ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohntypologien entstehen soll.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Erlangung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der zur Umweltprüfung gehörige Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Niebelsbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

### 4 Beschreibung der Bestandssituation

#### 4.1 Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen ca. 245 m ü. NN und ca. 260 m ü. NN. Vereinzelt gibt es Baumbestand. Am östlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der z.T. über private Grundstücke führt und dessen Verlauf bzw. der Zuschnitt der betroffenen Flurstücke neu geordnet werden soll.



Abb.1 Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Luftbild: LUBW

## 4.2 Umgebung des Plangebiets

Nördlich an das Plangebiet schließt das bestehende Wohngebiet Schelmenäcker I mit kleinteiliger zweigeschossiger Wohnbebauung aus Doppel- und Einzelhäusern an. Im Westen grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet an, jenseits des Weges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gehören. Im Süden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, die als FFH Mähwiesen eingestuft sind. Im Osten grenzt ein geschütztes Biotop an das Plangebiet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das für die Entwässerung des Baugebiets Schelmenäcker I genutzt wird.

## 5 Bestehende Planungen

### 5.1 Regionalplan



Abb.2 Ausschnitt Regionalplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebiets

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist ca. die Hälfte des Plangebiets als geplante Siedlung dargestellt. Die Flächen am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind als regionale Freiraumstruktur, Verbindliche Ausweisung gem. § 8.2 LplG, Bodenschutz (G) Pl.s. 3.3.1 ausgewiesen.

Bei den Flächen handelt es sich nach Textteil des Regionalplans um Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen.

Zu den für den Bodenschutz gekennzeichneten Teilflächen soll im weiteren Verfahren noch eine Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgen.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Keltern teils als Wohnbaufläche - Flächenreserven, teils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

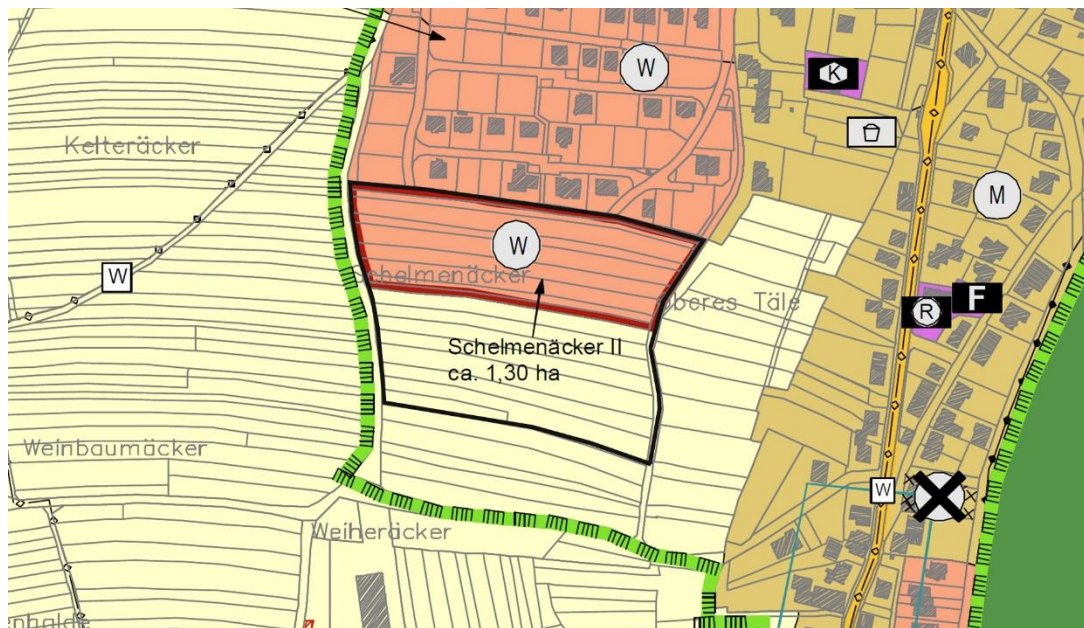


Abb.3 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets

## 5.2 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept



Abb.4 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet mit einer Mischung aus unterschiedlichen Wohntypologien vor, das dem im Regionalplan Nordschwarzwald formulierten Dichtewert von mindestens 60 Einwohnern pro ha gerecht wird und sich gleichzeitig verträglich in das Landschaftsbild bzw. Ortsbild und die topografische Situation (Hanglage) einfügt.

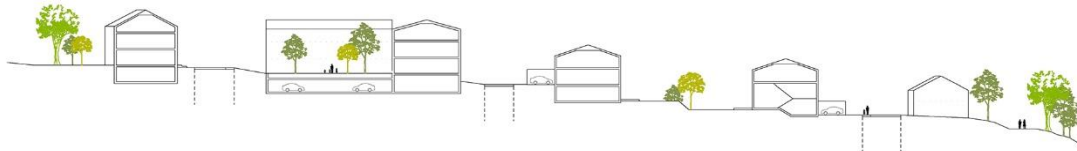


Abb.5 Städtebaulicher Entwurf, Schemaschnitt Ost - West

Aus diesem Grund wird das Quartier in zwei Bereiche gegliedert.

Ein äußerer Ring mit kleinteiliger, maximal zweigeschossiger Bebauung schafft einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum bzw. zur Randbebauung des Baugebiets Schelmenäcker I. Als Puffer zum Landschaftsraum bzw. zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein umlaufender Streifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Osten übernimmt diese Funktion das bereits bestehende geschützte Biotop. Zum Bestand hin ist ebenfalls ein Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Im Kernbereich des Gebiets sind mit Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern dichtere Wohnformen geplant, die in der Höhenentwicklung moderat über der Randbebauung liegen können (zwei Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss.) Die Mehrfamilienhäuser erhalten ortstypische Satteldächer, um gestalterische Bezüge zum Bestand zu schaffen. Bei der kleinteiligen Randbebauung sollen wie beim angrenzenden Baugebiet Schelmenäcker I unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden.

Ein ringförmiger Straßenraum zwischen äußerem und innerem Bereich erschließt die Bauflächen und knüpft an das Baugebiet Schelmenäcker I an. Eine in Ost- West-Richtung verlaufende „grüne Passage“ verbindet die Wirtschaftswege am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets miteinander.

## 6.2 Verkehrserschließung

### ÖPNV

Das Plangebiet ist an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden, die nächste Bushaltestelle an der Schwabenstraße liegt ca. 250m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebiets entfernt (Luftlinie). Zusätzliche ÖPNV-Haltestellen sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen.

### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Anschlusspunkte im Baugebiet Schelmenäcker I, die Ahornstraße und den Schelmenweg. Mögliche Auswirkungen des neuen Baugebiets auf das bestehende Straßennetz werden im weiteren Verfahren noch geprüft.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Ringstraße, die im Norden an die beiden Anschlussstraßen des Baugebiets Schelmenäcker I andockt. An die Ringstraße schließen zwei Stichstraßen an, die Teile der Bebauung im Innenbereich des Rings erschließen. Es



ist vorgesehen, die Straßenräume analog zum Gebiet Schelmenäcker I als gemischte Verkehrsfläche auszubilden. Die beiden kürzeren Stichstraßen sollen außerdem als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Ausgehend von der Ringstraße ist im Entwurf eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das Baugebiet Schelmenäcker I vorgesehen, um die beiden Gebiete stärker miteinander zu verzahnen. Ein weiteres Freiraum- Element ist eine „grüne Passage“ für Fußgänger im zentralen Bereich des Plangebiets, welche die bestehenden Wirtschaftswege am westlichen und am östlichen Rand des Plangebiets miteinander verbindet. Diese Wege, die in den umliegenden Landschaftsraum führen, haben für die Naherholung eine wichtige Funktion.

### **Ruhender Verkehr**

Für die Parkierung auf den privaten Grundstücksflächen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Keltern. Nach dieser sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, für Wohnungen bis 40m<sup>2</sup> genügt der Nachweis von einem Stellplatz. Die erforderlichen Stellplätze werden grundstücksbezogen nachgewiesen. Die Parkierung für die Mehrfamilienhäuser wird überwiegend in Tiefgaragen organisiert, die in das hängige Gelände integriert werden. Die Stellplätze für Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser erfolgt über ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Carports. Entlang der zentralen Ringstraße sind insgesamt ca. 30 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker vorgesehen.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

### **6.3.1 Versorgung**

Die Versorgung des Baugebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze in der Ahornstraße und im Schelmenweg.

### **6.3.2 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann bei den meisten Grundstücken haushaltsnah über die geplante Ringstraße erfolgen. Für zwei Hausgruppen im Bereich der beiden Stichstraßen sind Aufstellflächen für Abfallbehälter entlang der Ringstraße vorgesehen. Bei den beiden Eckgrundstücken auf der Ostseite des Plangebiets sind die Grundstückszufahrten so breit, dass die Abfallbehälter hier straßennah untergebracht werden können.

### **6.3.3 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

Für die Entsorgung des Anfallenden Regenwasserbeckens soll das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) nordöstlich des Plangebiets, das für die Entwässerung des Baugebiets Schelmenäcker I genutzt wird, erweitert werden. Das bestehende Volumen des Beckens liegt bei ca. 215 m<sup>3</sup>. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist nach einer Vorab-Prüfung eine Erweiterung des Beckens auf mind. ca. 250 m<sup>3</sup> nötig. Zusätzlich muss analog zum Baugebiet Schelmenäcker I auf jedem Grundstück eine Zisterne vorgesehen werden.

Die wasserrechtliche Genehmigung soll in Abstimmung mit der zuständigen Behörde analog zum Baugebiet „Schelmenäcker I“ außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt werden. Vor der endgültigen Bemessung der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist noch zu prüfen, ob die Zisternen im Baugebiet Schelmenäcker I tatsächlich umgesetzt wurden.

## **6.4 Umwelt**

*(Ergänzung im weiteren Verfahren gemäß Umweltbericht)*

## 6.5 Immissionsschutz

Angesichts des auf das Baugebiet Schelmenäcker I abgestimmten Nutzungsspektrums, der Größe des Baugebiets und der angrenzenden Nutzungen wird aktuell keine Notwendigkeit für Untersuchungen zum Schallschutz gesehen.

Auf dem südlich des Plangebiets gelegenen Flurstück 835 befindet sich eine Halle (Stall). Hier ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen, ob aufgrund einer bestehenden Baugenehmigung hier Viehzucht möglich ist und aufgrund der räumlichen Nähe ggf. ein Geruchsgutachten notwendig ist.

## 7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

In Konkretisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, in Abstimmung mit den im Baugebiet Schelmenäcker I getroffenen Festsetzungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde folgend, neuen Wohnraum zu schaffen, wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die getroffenen Nutzungsbeschränkungen orientieren sich im Wesentlichen an den im Baugebiet Schelmenäcker I getroffenen Ausschlüssen, um eine homogene Fortentwicklung der Nutzungsstruktur zu sichern und Konflikte zwischen dem Bestand und dem neuen Quartier zu vermeiden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch auf die einzelnen Teilbereiche zugeschnittene Lichtraumprofile.

#### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Vorgaben der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Sie darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 wird zugelassen. Durch diese Regelung werden auch dichtere Wohnformen im zentralen Bereich des Plangebiets ermöglicht, was zu einem sparsamen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden beiträgt. Durch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen und die Festlegung einer Mindestdicke der Substratschicht werden die Nachteile eines erhöhten Versiegelungsgrades gemindert. Auch die verbindliche Festlegung einer Dachbegrünung für einen Teil der Gebäude sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verringert diese Nachteile.

#### Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Zahl der Vollgeschosse und über Lichtraumprofile geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Regel auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der Festlegung im Bebauungsplan Schelmenäcker I. Lediglich bei den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern im Zentrum des Plangebiets (Teilbereich C) werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen (zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss), um die im Regionalplan vorgegebene Einwohnerdichte zu ermöglichen. So entstehen an den Rändern des Plangebiets Gebäudehöhen, die einen verträglichen Übergang zum Bestand bzw. zum Landschaftsraum sichern. Die Bebauung im Inneren des Erschließungsringes ist gegenüber der Randbebauung moderat erhöht.

### **Lichtraumprofile**

Analog zum Bebauungsplan Schelmenäcker I (2. Änderung) wird die mögliche Gebäudehöhe durch Lichtraumprofile geregelt. Durch die Festlegung eines solchen Profils auf Basis einer an das Gelände angepassten Bezugshöhe und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung wird ein räumliches Korsett vorgegeben, innerhalb dessen sich die Planung der Häuser frei bewegen darf. Dies schafft bei der Wahl der Dachform und der Gebäudekubatur eine größere Freiheit, was bei der kleinteiligen Bebauung in den Randzonen den Planungszielen der Gemeinde entspricht. Das gewählte Lichtraumprofil entspricht dem vom Baugebiet Schelmenäcker I.

Im Inneren des Erschließungsrings mit dichterem Bebauung und einem höheren Ordnungsgrad orientieren sich die festgesetzten Lichtraumprofile eng an dem städtebaulichen Entwurf und sind je nach Typologie differenziert festgelegt.

Die in Metern über NN anzugebenden Höhenbezugspunkte, die in Abstimmung mit der jeweiligen Geländehöhe zu wählen sind, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Für Dachaufbauten wie Gauben, untergeordnete Bauteile und Solarmodule werden Regelungen zur Überschreitung des Lichtraumprofils formuliert.

### **7.3 Bauweise**

Entsprechend den im städtebaulichen Entwurf entwickelten Typologien wurde in den Randbereichen eine abweichende Bauweise und im zentralen Bereich die offene Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise orientiert sich an den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Baugebiet Schelmenäcker I und sichert durch die Beschränkungen zur Gebäudelänge eine kleinteilige Bebauung. Die offene Bauweise im Zentrum entspricht der im zentralen Bereich vorgesehenen, dichteren Bauweise.

### **7.4 Überbaubare Flächen, Firstrichtungen**

Die Baufenster im zentralen Bereich orientieren sich eng an der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Bebauungsstruktur. Im Randbereich werden durchgängige Baufenster festgelegt, die aufgrund der topografischen Verhältnisse in Bereiche mit unterschiedlichen Bezugshöhen aufgeteilt sind. Die durchgängigen Baufenster ermöglichen trotz dieser Unterteilung etwas mehr Flexibilität während der Umlegung als Einzelbaufenster.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen wird in beschränktem Umfang ausnahmsweise zugelassen, da durch Terrassen das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers nur wenig beeinflusst wird. Die Festsetzung zur GRZ bleibt davon unberührt.

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen berücksichtigen die Gebäudestellung im städtebaulichen Entwurf und die solare Nutzung der Dachflächen.

### **7.5 Garagen und Stellplätze**

Zur Sicherung der im städtebaulichen Entwurf gefundenen Ordnung und zur Freihaltung der straßenabgewandten Gartenflächen von größeren Versiegelungen sollen Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zugelassen werden. Die Bereiche werden im weiteren Verfahren noch festgelegt.

Aus demselben Grund sollen Stellplätze nur in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

## **7.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

## **7.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Regenwassers ist eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens. Außerdem ist erforderlich, dass pro Grundstück eine Zisterne mit definiertem Mindestvolumen und gedrosseltem Ablauf eingebaut wird.

## **7.8 Pflanzgebote**

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen zur Verschattung und zur Durchgrünung des Gebiets vorgesehen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Tiefgaragen tragen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Gebiet und zur Rückhaltung des Regenwassers bei.

*(Ergänzung im weiteren Verfahren gem. Umweltbericht)*

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Dächer**

Während in den Randbereichen mit kleinteiliger Bebauung Flexibilität bei der Auswahl der Dachform den Planungszielen der Gemeinde entspricht, soll im Zentrum des Plangebiets mit verdichteter Bebauung die im städtebaulichen Entwurf entwickelte Ordnung mit bereichsweise gleichen Dachformen gesichert werden.

### **8.2 Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten wurden vom Baugebiet Schelmenäcker I übernommen und sichern so eine harmonische Fortentwicklung der Bebauung.

### **8.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Quartiers und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert.

Besonders störende Werbeformen wie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, die zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können, werden generell ausgeschlossen.

### **8.4 Stellplätze**

Es gilt die zum Offenlagebeschluss aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Keltern.

### **8.5 Stützmauern**

Stützmauern können bei der Topografie im Plangebiet nötig werden. Zu hohe Stützmauern können den Gebietscharakter aber negativ beeinflussen. Das gilt insbesondere für Stützmauern entlang der öffentlichen Räume. Stützmauern werden deshalb in ihrer Höhe beschränkt. Zum Überwinden größerer Höhen als der zulässigen Maximalhöhe können die Stützmauern stufenartig angeordnet werden.

**9 Städtebauliche Zahlen****Flächenbilanz**

Geltungsbereich B-Plan	2,61 ha	100%
------------------------	---------	------

**darin enthalten:**

Öffentliche Straßenflächen	0,33 ha
Öffentliche Wege	0,12 ha
Öffentliche Stellplätze / Aufstellflächen Abfall	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen	0,19 ha

<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1,92 ha</b>	<b>74%</b>
---------------------	------------	----------------	------------

**Grundstücks- und Einwohner-Bilanz**

Grundstücke Einfamilienhäuser	12
Grundstücke Reihenhäuser	10
Grundstücke Doppelhaushälften	22
Grundstücke Mehrfamilienhäuser	3
<b>Grundstücke gesamt</b>	<b>47</b>

Wohneinheiten Einfamilienhäuser (Grst. x 1,2)	14
Wohneinheiten Reihenhäuser	10
Wohneinheiten Doppelhaushälften	22
Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser	40

<b>Wohneinheiten gesamt</b>	<b>86</b>
-----------------------------	-----------

<b>Einwohner gesamt (WE x 2.1)</b>	<b>180</b>
<b>Einwohner pro Hektar</b>	<b>69</b>