

Gemeinde Kürnbach

# Bebauungsplan "Mühlstraße"

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe  
September 2022

Gemeinde Kürnbach

# Bebauungsplan “Mühlstraße”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martina Marek, M.Eng.

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Gemeinde Kürnbach

im September 2022

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**WA 1/2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1/WA 2) sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können im WA 1 zugelassen werden

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

Im gesamten WA ebenso unzulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{\max}$ ) und die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{\max}$ ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante des Firstes (höchster Punkt der Dachhaut).

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) ist auf maximal 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 3 BauGB).

## 1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

## **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Bauweise**

WA 1: abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Begrenzung der Gebäudebreite von maximal 15 m (auch für zwei Doppelhaushälften zusammen) errichtet werden.

WA 2: abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise muss auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung).

### **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Baubereichs mit der Zweckbestimmung 'Werkstatt' ist ausschließlich eine Werkstatt für nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Innerhalb des Baubereichs mit der Zweckbestimmung 'Gastro' ist die Hauptnutzung auf Schank- und Speisewirtschaft begrenzt.

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Tiefe von 3,2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist (unter Einhaltung der Abstandsflächen) zulässig. Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hiervon abweichend können Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup> können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Oberirdische Wärmetauscher dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudedefassade angebracht werden.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten und Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

#### **1.7.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen – soweit wasserrechtlich zulässig – nur mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster). Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

### 1.7.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insekten dicht eingehausten Lampen zu verwenden. Die Abstrahlrichtung darf nicht in die Flächen zur Erhaltung von Gehölzen ausgerichtet werden.

### 1.7.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' und 'Vorgarten' (VG) sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig. Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum und zwei standortgerechte einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche für die Erhaltung von Gehölze sind die Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden oder wenn durch sie nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenstern und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie Richtungen der Hauptdachfirste bei Sattel-Hauptdächern sind durch Planeintrag vorgeschrieben. Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Firstrichtung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der allgemein zulässigen Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Bei der Wand- und Gebäudehöhe der Doppelhäuser ist die Festsetzung '1.2.3 Höhe baulicher Anlagen' zu beachten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zugelassen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum rötlich-brauner und grauer Erdtöne zugelassen. Graue bzw. silbrige Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus Metall sind unzulässig. Bei der Gestaltung der Dächer sind keine engobierten, lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

### ■ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig. Solardächer sind zulässig.

## **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)**

### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen**

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### **2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1 m als tote, offene sowie lebende Einfriedung zulässig. Lebende Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Decke) zulässig.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbeträger oder Lichtwerbungen mit wechselnden oder blinkenden Motiven sind unzulässig.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

#### **2.4 Außenantennen und Freileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)**

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m zu den straßenseitigen Fassaden zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

#### **2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein notwendiger Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Geotechnik**

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

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Kampfmittelbeseitigung**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

## Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

## Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt

werden oder wenn durch sie nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **Energie und Klimaschutz**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung bzw. Wärmerückgewinnung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche, gestalterisch eingebundene Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen, oder entsprechend einem energetischen Quartierskonzept) empfohlen.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
1. Anlass der Planung .....	21
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	21
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	21
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	21
3.2 Regionalplanung .....	22
3.3 Flächennutzungsplanung .....	22
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	22
4. Bestandsanalyse .....	22
4.1 Gelände .....	22
5.2 Katastrophenhochwasser .....	22
4.3 Erschließungssituation .....	23
5. Ziele der Planung .....	24
5.1 Grundzüge der Planung .....	24
5.2 Nutzungskonzept .....	24
5.3 Erschließungssituation .....	25
5.4 Ver- und Entsorgung .....	25
5.5 Grünordnung .....	26
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	26
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>31</b>
<b>6. Begründung örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>31</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	<b>36</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlstraße" verfolgt die Gemeinde Kürnbach das Planungsziel einer ortstypischen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit begrenzten Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Mühlstraße.

Durch die Planung sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, besonders hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze, verhindert und die Bebauung in zweiter Reihe begrenzt werden. Zudem soll die bestehende Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert werden. Zur Schaffung von Baurecht und um die zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebietes zu definieren sowie das Gebiet funktional zu ordnen und die bestehende Struktur zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, hier jedoch mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1 ha liegt innerhalb der Ortslage und umfasst die südlich an die Mühlstraße angrenzenden Baugrundstücke und den zwischen diesen liegenden Teil des Straßenflurstücks Nr. 6280/1 (Wehrstraße). Er umfasst die Flurstücke Nr. 324, 6262/1, 6262/2, 6262/3, 6269/1, 6269/2, 6269/3, 6279/1, 6279/2, 6279/3, 6279/4, 6279/5, 6279/6, 6279/7 ganz sowie das Flurstück 6280/1 (Wehrstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Kürnbach befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 in der Region Mittlerer Oberrhein im ländlichen Raum im engeren Sinne, gehört zum Mittelbereich Bretten und liegt neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bretten - Heilbronn.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung dargestellt.

Kürnbach liegt inmitten des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, deren Abgrenzung im Regionalplan abgebildet wird. Die Gemeinde liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Erholung (Erholungsgebiet). Die Gemeinde Kürnbach ist Mitglied im Kraichgau-Stromberg Tourismus e.V. und im Naturpark Stromberg-Heuchelberg.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kürnbach (rechtswirksam seit dem 03.06.1983) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Sickinger Strasse" (Satzungsbeschluss am 15.07.1970) an. Südlich liegt das "Quartier 'Alsborg'".

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und bereits bebaut.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 23.08.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> vorhanden.

### **4.3 Erschließungssituation**

#### **4.3.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Kürnbach. Es wird nördlich von der Mühlstraße erschlossen. Diese bindet an die Hauptverkehrsstraße Sonnengraben (Landesstraße L 1134). Über diese ist ein Anschluss an die Bundesstraße B 293 in Richtung Heilbronn sowie Karlsruhe gegeben. Dadurch ist das Plangebiet an das örtliche und regionale Verkehrsnetz relativ gut angebunden.

#### **4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle 'Flehinger Straße' nördlich vom Plangebiet zu erreichen. Von hier fahren die Buslinien 144 (Bretten - Großvillars - Oberderdingen - Kürnbach) und 145 (Flehingen - (Großvillars) Oberderdingen - Kürnbach - Sulzfeld - (Zaisenhausen)).

#### **4.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

#### **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich und ist somit an die technische Infrastruktur angebunden.

### **4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Hauptsächlich ist Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern vorzufinden. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine ortstypische Struktur mit Vorgärten und Garagen im Hinterhof zu finden. Östlich im Plangebiet befindet sich ein Restaurant mit einer Besenwirtschaft und einem Weingut.

#### 4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach umgeben. Direkt gegenüber auf der nördlichen Seite der Mühlenstraße sind zudem eine Volksbank, eine Deutsche Post Filiale, ein Supermarkt sowie ein Spielplatz zu finden. Östlich angrenzend befindet sich eine Pizzeria bzw. Pizza-Lieferdienst. Nördlich vom Plangebiet verläuft der Humsterbach.

### 5. Ziele der Planung

#### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung des Gebietes im Bereich der Mühlenstraße. Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen.

Wesentliche Planungsziele sind daher:

- ▶ Allgemeines Wohngebiets als Art der baulichen Nutzung,
- ▶ Begrenzung der zulässigen Nachverdichtung und Versiegelung auf ein ortsübliches Maß und in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO,
- ▶ Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten pro Gebäude,
- ▶ Begrenzung der Gebäudebreite des Vorderhauses auf das ortstypische Maß von maximal 15 m (auch für zwei Doppelhaushälften zusammen) ,
- ▶ Wohnbebauung nur in erster Reihe und Regelungen für die zweite Reihe,
- ▶ Sicherung von begrüntem Gärten und Vorgärten,
- ▶ Dachform Satteldach (im Mindesten beim Vorderhaus),
- ▶ erhöhte Stellplatzverpflichtung (zwei Stellplätze pro Wohneinheit).

#### 5.2 Nutzungskonzept

Mithilfe des städtebaulichen Konzepts soll die Arrondierung im Gesamtkontext mit der umliegenden Nutzung dargestellt werden. Somit veranschaulicht es die Planungsgrundsätze des Bebauungsplans und stellt ein Beispiel einer möglichen zukünftigen Bebauung dar. Dabei ist die dargestellte Bebauung nicht als abschließend und endgültig zu betrachten, sie kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch anders ausgestaltet sein.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandene Wohnnutzung sowie die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Die Regelung der

zweiten Reihe sieht ausschließlich die Nutzung als Nebenanlagen, wie bspw. Garagen, vor, eine Wohnnutzung soll in diesem Bereich in erster Linie nicht ermöglicht werden. Die ortstypische Struktur der offene Bauweise aus Ein- und Zweifamilienhäuser soll gesichert werden. Zudem sollen die bereits bestehenden weiteren Nutzungen, wie die Besenwirtschaft, weiterhin zugelassen werden. Diese sollen jedoch die Wohnfunktion nicht wesentlich stören und ihr nebengeordnet werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Nachverdichtung und Versiegelung werden die Gartenflächen innerhalb des Gebiets gesichert und schaffen dadurch eine hohe Wohnqualität.

### **5.3 Erschließungssituation**

#### **5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird wie bereits im Bestand über die Mühlstraße erschlossen. Mit der Anschlussstelle an die L 1134 und dadurch mit dem Anschluss an die B 293 ist das Gebiet an das Oberzentrum Karlsruhe sowie Heilbronn.

Entlang der Mühlstraße sind im Seitenraum teilweise Parkmöglichkeiten gegeben. Diese sollen auch weiterhin in ihrer Funktion erhalten bleiben. Zusätzlich sollen private Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke geregelt werden, um so die Parksituation zu verbessern.

#### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

#### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

## 5.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Die vorhandenen Gärten werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Die Freiflächen der Baugebiete (innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünavorschriften ausgenommen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushaltes zu minimieren.

Aufgrund der begrenzten Nachverdichtung sowie der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sind in diesem Zusammenhang nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

## 5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der bestehenden Nutzungen werden zudem die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinststeuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausnahmsweise können im WA auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Dennoch soll der Schwerpunkt der Nutzungen weiterhin in der Wohnnutzung liegen.

### 5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA (WA 1/WA 2) orientiert sich an dem für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,4

und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Die Möglichkeit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,6 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu.

#### ▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingende zwei Vollgeschosse im WA 1 festgesetzt und schafft in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur. Zudem wird dadurch der ortstypische Charakter gesichert. Die zulässige Bebauung im WA 2 soll sich der vorderen Bebauung im WA 1 unterordnen, wodurch in diesem Bereich maximal ein Vollgeschoss zugelassen wird.

#### ▪ Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform ein zu hohes Gebäude verhindern und sichern die vorhandene Bebauung. Zudem passt sie sich an die bereits bestehende Bebauung in der Umgebung an. Dadurch soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf maximal 1,0 m soll ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden.

### 5.6.3 Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA 1 auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor und orientiert sich dabei unter anderem am Bestand sowie an der Umgebungsbebauung. Ohne diese Einschränkung wären in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohneinheiten zulässig, die auch ein höheres Verkehrsaufkommen und einen größeren – auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden – Stellplatzbedarf erwirken würden. Auch wäre eine nicht angestrebte Mehrfamilienhaustypologie die Folge.

#### 5.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

##### ▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Die festgesetzte abweichende Bauweise 'a1', die als offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudebreite gilt, sichert den ortstypischen Gebietscharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern und entspricht der angrenzenden Bebauung in diesem Bereich. Die abweichende Bauweise 'a2' im WA 2 erfolgt ebenfalls bestandsorientiert und sichert die vorhandene Struktur.

##### ▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung.

Zur Sicherung der begrünten Flächen im Innenbereich und um einer zu starken Versiegelung des Gebietes entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) ausgewiesen. Zudem werden die ortstypischen Vorgartenbereiche der bestehenden Bebauung durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) gesichert. Dadurch soll ebenfalls der Straßenraum aufgewertet und ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden.

Durch die Zulassung von Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'G' wird eine weitere Aufwertung der Wohnqualität durch die Nutzung der Gartenflächen erzielt.

Um dennoch eine Flexibilität zu erreichen sind mit der Hauptnutzung verbundene Terrassen durch die Begrenzung der maximalen Grundflächen und Tiefe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch sollen übermäßig große Terrassen sowie eine hohe Versiegelung auf den Grundstücksflächen verhindert werden.

#### 5.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen sowie weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und

Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sowie einer Gesamthöhe von maximal 3,50 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft soweit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten anzubringen.

#### **5.6.6 Verkehrsflächen**

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten und Anlagen zur Regenwasserversickerung innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

#### **5.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **▪ Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

##### **▪ Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### ▪ Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden, sowie diese nicht in die Fläche zur Erhaltung von Gehölzen ausgerichtet werden.

### 5.6.8 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaute Grundstücksflächen als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Zum Schutz der Durchgrünung sind innerhalb dieser Flächen keine Stellplätze zulässig.

Für die Baumpflanzungen werden standortgerechte und heimischen Arten empfohlen. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sowie der Fledermäuse sind Gebäudeabriss und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

## B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 6. Begründung örtliche Bauvorschriften

#### 6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mühlstraße" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

#### 6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt und ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung ermöglicht.

#### 6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### ▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

##### ▪ Dachgestaltung

##### Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich am Bestand sowie an der Bebauung in der Umgebung und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite von 25° - 45° festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert.

Für Doppelhäuser werden zur einheitlichen Gestaltung der Gebäudekubatur und Dachformen bzw. -neigung Vorschriften getroffen. Sie sollen aufeinander abgestimmt und gleich (bzw. bei der Trauf- und Firsthöhe sehr ähnlich) sein, um ein einheitliches und ausgewogenes Siedlungsbild zu erreichen. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer festgeschrieben. Für den Fall, dass auf dem Flachdach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und der umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

#### Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten.

### **6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung**

#### **■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht überbaut werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete.

Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

#### ▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

#### ▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis 1 m als totem, offene sowie lebende Einfriedung zulässig.

### 6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Lage, Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbeträger oder Lichtwerbungen mit wechselnden oder blinkenden Motiven können die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören sowie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Demnach sind sie ausgeschlossen. Durch die Vorgaben werden mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten ausgeschlossen.

### 6.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur Dachtraufe einhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

### 6.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem geringem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum soll mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

erreicht werden, dass der öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich durch privates Parken belastet wird. Aus diesem Grund sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

# Teil B - 3 Umweltbelange

## B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als vertretbar erachtet. Denn es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, welches durch die getroffenen Festsetzungen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung und Aufwertung erreicht.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Nutzung nicht erwartet. Ergänzend wird auf die Hinweise zum Artenschutz (siehe Teil A - 4) hingewiesen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	10.036
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	204
<b>Gesamt</b>	<b>10.240</b>

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (Gbl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Mühlstraße"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	26.07.2022
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.08.2022
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am	
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>3</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	

## Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Mühlstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (Gbl. 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Mühlstraße" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

Teil	A	Bestandteile
	A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
	A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

**Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

**Anlagen**

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Kürnbach

Kürnbach, den .....

Armin Ehart, Bürgermeister