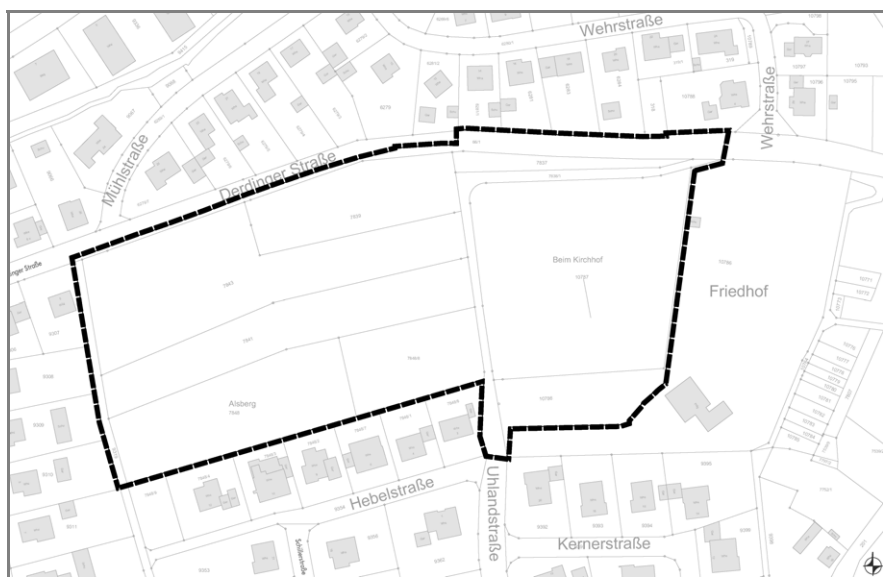


Gemeinde Kürnbach

Bebauungsplan "Quartier 'Alsberg'"

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
Oktober 2019

Gemeinde Kürnbach

Bebauungsplan “Quartier ‘Alsberg’”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

M.Sc. Stephan Fritsch

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt für die Gemeinde Kürnbach

im Oktober 2019

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebaulicher Gestaltungsplan
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 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 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3 und 5-9 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1a-c) sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für kirchliche Zwecke,
- ▶ der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für sportliche Zwecke,
- ▶ kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Räume für nicht störende Handwerksbetriebe,
- ▶ Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen.

Ausnahmsweise können im WA 1 zugelassen werden

- ▶ Räume für nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ der Versorgung des Gebiets dienende Mobilfunkanlagen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des WA 1 sind die sonstigen nach § 4 Abs. 2 und 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

WA 2-6 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3 und 5-9 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 (WA 3a-d), WA 4 (WA 4a-c), WA 5 und WA 6 (WA 6a-b) sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke,
- ▶ Räume für freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen.

Ausnahmsweise können im WA 2-6 zugelassen werden

- ▶ der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Räume für nicht störende Handwerksbetriebe,
- Räume für nicht störende Gewerbebetriebe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Mobilfunkanlagen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des WA 2 bis 6 sind die sonstigen nach § 4 Abs. 2 und 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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,

bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im WA 1a darf ausnahmsweise auf den westlichsten 50 m Länge des Baufensters bezogen auf das Bestandsgelände ein drittes Vollgeschoss im Untergeschoss zugelassen werden, wenn dieses mit Abschluss der Baumaßnahme bezogen auf das dann modellierte Gelände kein Vollgeschoss mehr wäre.

1.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhen (TH_{max}) und Firsthöhen (FH_{max}) sind durch Planeinschrieb als Höchstmaße festgesetzt. Für Gebäude, die nicht auf Dachgauben und Zwerchgiebel verzichten, reduzieren sich diese zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 0,5 m.

Das Maß der Traufhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut ohne Anrechnung von Dachgauben und Zwerchgiebeln.

Das zulässige Maß der Firsthöhe wird gemessen von der Höhenlage des Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut).

Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige Straßenhöhen am Fahrbahnrand an dem Punkt, welcher

- im WA 1a, WA 3, WA 5 und WA 6 der Mitte der Bezugsbaugrenze am Nächsten liegt,
- im Übrigen senkrecht vor der Mitte der Bezugsbaugrenze liegt.

Als Bezugsbaugrenze gilt dabei die Baugrenze im Bereich des Baugrundstückes, im WA 1a in der Breite verkürzt auf die Gebäudebreite des Hauptgebäudes, welche

- im WA 1a nach Süden,
- im WA 1b nach Westen,
- im WA 1c und WA 2 nach Osten,
- im WA 3 zur Fläche für zu begründende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und
- im WA 4-6 zur angrenzenden Mischverkehrsfläche hin

orientiert ist.

Hiervon abweichend gilt für das WA 3a eine um 1,25 m, das WA 3b eine um 2,5 m, das WA 3c eine um 3,5 m und das WA 3d eine um 4,5 m, das WA 4b eine um 0,25 m und das WA 4c und das WA 5 eine um 0,75 m vergrößerte Bezugspunkthöhe.

Die Traufhöhe darf jedoch nicht mehr als 7,0 m über der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens am Hauseingang liegen. Letztere ist auf maximal 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB).

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

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

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb festgesetzt als offene oder abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit Längenbegrenzung auf maximal 20 m. Die Hausform ist auf Einzelhäuser begrenzt.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Hauseingangs- und Terrassentritten der Hauptnutzung mit einer maximalen Höhe von 1 m dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 2,0 m um maximal 1,5 m überschreiten.

Vordächer ohne eigene Abstandsflächen dürfen die straßenseitigen Baugrenzen auf einer Breite von 2,0 m um maximal 1,5 m überschreiten.

Erker ohne eigene Abstandsflächen sowie Balkone dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 5,0 m, jedoch max. 1/3 der Fassadenbreite, um maximal 1,5 m überschreiten.

Mit der Hauptnutzung verbundene nicht überdachte Terrassen ohne eigene Abstandsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine maximale Grundfläche von 20 m² bei einer maximalen Tiefe von 3 m einhalten.

Wintergärten mit einer Höhe von max. 3 m dürfen die Baugrenzen auf einer Breite von 5,0 m um maximal 1,5 m überschreiten. Straßenseitige Wintergärten sind unzulässig.

Die Überschreitungen der Baugrenze müssen insgesamt untergeordnet bleiben und setzen voraus, dass ein Mindestabstand von 10 m zum Friedhof eingehalten wird.

Offene Lagerflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, oberirdische Garagen sowie Nebenanlagen mit Dach oder Wand (z.B. für Fahrräder oder eingehauste Abfallbehälter), reine Grundstückseinfriedungen ausgenommen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (NA/St/Ga) zulässig. Ihre Wandhöhe ist dort auf maximal 3 m begrenzt.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' sind zudem bauliche Nebenanlagen für Friedhofszwecke zulässig; die Höhe der Friedhofsmauer ist dort auf 1,8 m an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Garagen müssen vor dem Garagentor einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Außerhalb dieser Flächen darf je Baugrundstück außerdem maximal ein nicht gewerblich genutztes Nebengebäude (z.B. Gartenhäuschen, Geschirrhütte) als Nebenanlage ohne Aufenthaltsräume, ohne Toilette und ohne Feuerstätte mit einer maximalen Wandhöhe von 2,5 m, einer maximalen Länge von 3 m und einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 m³ errichtet werden.

In der nicht überbaubaren Gesamtgrundfläche darf die Grundfläche der Nebenanlagen, reine Grundstückseinfriedungen ausgenommen, dabei insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

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 als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Nebenanlagen für erneuerbare Energien nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Solche unterirdischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Oberirdische Wärmetauscher dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudedefassade angebracht werden.

1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist jeweils ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten des stumpf daran anschließenden Grundstücks zu begründen. Hiervon darf abgesehen werden, soweit dieses Grundstücks die auf das Grundstück zuführende Fläche bereits beinhaltet.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen ´Mischverkehrsfläche´, ´Parkierungsfläche´ und ´Fußweg´ festgesetzt.

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege Grundstückszufahrten und Parkplätze zulässig. Die ´Mischverkehrsfläche´ ist als multimodale Mischverkehrsfläche auszubilden. Der ´Fußweg´ darf temporär durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein.

In allen Verkehrsflächen sind auch Grünflächen und Bepflanzungen sowie Anlagen zur unterirdischen Rückhaltung von Niederschlagswasser, Flächen für Trafostationen und Stromversorgungskästen (z.B. Telefonanschluss), Beleuchtungseinrichtungen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.

In den durch Planzeichen gekennzeichneten ´Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt´ sind Ein- und auch Ausfahrten unzulässig.

1.7 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützbauwerke, Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7.1 Anlage von Straßen

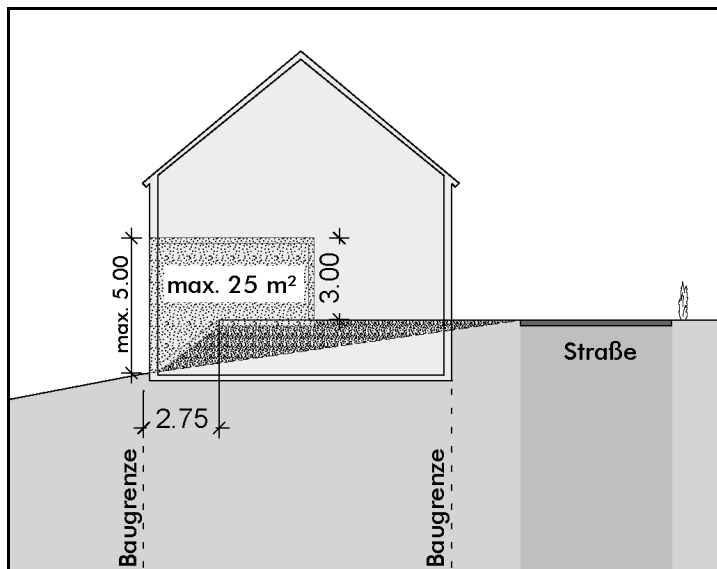
Auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers als Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers in einer Breite von max. 0,3 m und einer Tiefe von max. 1 m zulässig.

1.7.2 Anforderung an die Geländeausformung in bestimmten Bereichen

Auf den Grundstücken des WA 4a, sofern die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nördlich des Baufensters oder der östlichen Mischverkehrsfläche liegt, und des WA 6b sind zur Einhaltung der Vorschriften und Maße für Grenzgaragen nach LBO die an der talseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks liegenden überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren direkten Zufahren aufzuschütten.

Es wird eine Aufschüttung zwischen Straßenhinterkante und einer horizontalen Verlängerung bis auf die Tiefe von 2,75 m vor der hinteren Baugrenze sowie eine von dort beginnenden Hangneigung zum Tal hin von 1:1,5 oder flacher festgesetzt (siehe nachfolgender Systemschnitt). Die Aufschüttung muss auch dann erfolgen, wenn keine Garage an die Grenze des Nachbarn gebaut wird. Die talseitige Grenzbau-Wandhöhe über dem Gelände im Endzustand darf nicht höher als 5,00 m sein (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB).



1.8 Versorgungsflächen, Flächen für die öffentliche Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ´Trafostation´ sowie eine Fläche für die öffentliche Abfallentsorgung ´Abfallsammelstelle´ festgesetzt.

Die für das Gebiet erforderlichen Einrichtungen für die öffentliche Stromversorgung bzw. Beleuchtung (z.B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) sind zudem auf dafür geeigneten Grundstücksflächen zulässig, auch wenn sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht eigens ausgewiesen sind.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden

(Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen – soweit wasserrechtlich zulässig – nur mit teilversiegelnden Materialien hergestellt werden. Dies gilt auch für Terrassen und Platzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit ihre Einzelgröße 20 m² und ihre Gesamtgröße 30 m² überschreitet.

Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen sind unzulässig.

1.9.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED´s) mit geringem UV-Anteil in insektendicht eingehausten Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 - 3.000°K, ggf. über Bewegungsmelder gesteuert, vorzusehen. Die Abstrahlrichtung darf nicht in den ´Gehölzstreifen´ ausgerichtet werden.

Zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und Wege sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

1.9.5 Öffentliche Verkehrsflächen

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Parkierungsfläche´ sind mindestens 2 standortgerechter Laub-Einzelbäume mit einer Wuchsendhöhe von 7-12 m anzupflanzen, jedoch mindestens einer alle 20 m.

1.9.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Verkehrsgrün´ sind gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einer Wuchsendhöhe von 10 - 20 m anzupflanzen oder zu erhalten, mindestens jedoch einer alle 40 m der Grünfläche. Dabei dürfen die Bäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, durch 3 Sträucher ersetzt werden.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Grünweg´ ist ein mindestens 2 Meter breiter Fußweg mit bewachsenen Belägen (z.B. Schotterrassen) festgesetzt. Daneben ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und darf auch der Versickerung dienen.

Diese nicht mit Gehölzen bestandenen oder als Weg genutzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bodendeckern, Blumen oder als extensive Wiese anzulegen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Friedhof´ sind bauliche Anlagen für Friedhofszwecke zulässig; die Höhe der Friedhofsmauer ist dort auf 1,8 m an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

1.9.7 Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Gehölzstreifen´ sind die bestehenden Laubbäume erster bis dritter Ordnung zu erhalten. Auf mindestens 70% ihrer Grundfläche sind Gehölze in Form von Bäumen oder Sträuchern zu erhalten oder anzupflanzen, so dass zwischen den Bäumen eine dichte Randbepflanzung aus einheimischen Sträuchern entsteht. Mindestens alle 20 m muss ein Baum stehen.

1.9.8 Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum und zwei einheimische Sträucher anzupflanzen.

Dabei sind die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume als heimische Laubbäume mit einer anzunehmenden Wuchsendhöhe gemäß den Planfestsetzungen (7 m - 20 m bzw. 7 m - 12 m) anzupflanzen. Die restlichen auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Einzelbäume sind als Laubbäume mit einer Wuchsendhöhe von 7-12 m anzupflanzen, und zwar vorrangig in den Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen und dort an den festgesetzten Einzelbaumstandorten. Außer im WA 6 sind zudem die anzupflanzenden Sträucher überwiegend in den Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen anzupflanzen.

Im WA 1-6 sind die nicht überbaubare Grundstücksflächen, die

- keine zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen sind und
- weniger als 2,5 m von den Verkehrsflächen, dem ´Grünweg´ oder den Flächen mit Fahrrechten entfernt sind oder zwischen diesen Flächen und dem Baufenster liegen,

gärtnerisch als Gartenflächen mit Vegetation anzulegen. Hiervon ausgenommen sind direkt von den Verkehrsflächen kommende, notwendige Zufahrten und Hauszugänge, jedoch insgesamt maximal in Breite eines Drittels der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Vegetationsflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Dächer von Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° sind mit mindestens 6 cm Substrat zu bedecken und dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen.

Die Dächer von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, mit mindestens 25 cm Substrat zu bedecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m² großer Wurzelraum in für den dauerhaften Erhalt des Baumes ausreichender Schichtdicke (z.B. Substratstärke von 60 cm) zur Verfügung zu stellen.

Koniferen sind nur zusätzlich zur Pflanzverpflichtung als Einzelgehölze und nicht zur Grundstückseinfriedung zulässig.

1.9.9 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterlie-

gen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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.

1.10 Zuordnung von Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Baugrundstücken werden nach ihrem Grundstücksflächenanteil am WA insgesamt die festgesetzten Bepflanzungen in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zugeordnet.

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 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- und Walm-Hauptdächern sind durch Planeintrag vorgeschrieben. Im WA 1c, WA 2, WA 5, WA 6 darf die Firstrichtung von Walmdächern auch um 90° gedreht werden, wenn das Walmdach im Mindestens nordseitig und zu den 6 m vom Baufenster entfernten Baugrenzen abgewalmt wird.

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. Bei der Gestaltung der Dächer sind keine engobierten, lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur mit nicht gekrümmten Dachformen zulässig. Schleppegauben dürfen die vorgeschriebene Dachneigung bis auf 15° unterschreiten.

Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel darf bei Dachgauben 3,5 m und bei Zwerchgiebeln 4,5 m nicht überschreiten und muss in Summe 50% der jeweiligen Dachbreite unterschreiten.

Die Oberkante der Dachgauben muss mindestens 1,0 m, jene der Zwerchgiebel muss mindestens 1,5 m unterhalb des Firstes liegen.

Die Gaubenhöhe, gemessen von zwischen der Verschneidung der mit dem Dach und dem Schnittpunkt ihrer Außenwand mit der Oberkante der Außenhaut ihres

Daches darf 1,5 m nicht überschreiten. Ihr horizontal gemessener Abstand von der Außenwand (Außenhaut) und untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.

Der vertikale Abstand flächiger Solaranlagen (inkl. Konstruktionshöhe) von der Dachhaut darf 1,0 m, auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° 1,5 m nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sowie Lagerflächen sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum, der öffentlichen Grünfläche ´Grünweg´ oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Oberhalb des Geländeverlaufes des Baugrundstücks ist die Stützwandhöhe an der Grundstücksgrenze auf maximal 0,5 m, im Bereich Flächen für Nebenanlagen und den darauf zuführenden Grundstückszufahrten auf maximal 1 m und die darüber hinaus festgesetzte Aufschüttungshöhe begrenzt. Für Einfriedungen oberhalb des Geländeverlaufes der privaten Fläche sind ansonsten nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.

Dabei dürfen Einfriedungen der Baugrundstücke, Einzelgehölze ausgenommen, die maximale Höhe von 1,20 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ihre Höhe wird gemessen an der Schnittkante der Baugrundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

Unterhalb des Geländeverlaufes des Baugrundstücks ist die Stützwandhöhe auf maximal 1 m begrenzt.

Als Mauern ausgeführte Einfriedungen sind nur als Natursteinmauern (z.B. Trockenmauern, Gabionen) oder mit Natursteinen locker verkleidete Betonmauern zulässig.

Die Friedhofsmauer ist von diesen Vorgaben ausgenommen.

2.3 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 3,00 m zu den straßenseitigen Fassaden zulässig.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 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.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 29 Liter pro m² Dach-/Hoffläche betragen. Der an der Retentionszisterne einzustellende gedrosselte Abfluss darf maximal dem Wert 0,0015 Liter/Sekunde je m² angeschlossener Dach-/Hoffläche entsprechen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen muss ein öffentlicher Stauraumkanal für die Regenwasser-Rückhaltung errichtet und genutzt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Nach Möglichkeit soll ein überschüssiger Bodenaushub vermieden bzw. ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VWV Boden zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorgewerten für Böden bzw. die Vorgaben der VWV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Geotechnik

Nach den am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund stehen voraussichtlich Gesteine des Unter- oder Mittelkeupers an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Baugebiet liegt in einem Bereich mit überwiegend hochwertigen Böden. Durch die Baumaßnahmen wird überschüssiger Bodenaushub größerer Menge anfallen. Es wird daher empfohlen, rechtzeitig ein Konzept über die Verwertung von hochwertigen Böden zu erstellen.

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten "Erschließung Baugebiet Alsberg" (30.10.2018, RBS wave) sind die anstehenden Böden bestimmt durch feinkörnige Bodenarten mit den Hauptanteilen von Schluff und Ton. Nach dem DWA-Regelwerk Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Stand August 2008), müssen die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Wert) von Lockergesteinen k_f -Werte in einem Bereich von 10^{-3} bis 10^{-6} m/s aufweisen. Die angetroffenen Bodenschichten weisen aufgrund ihrer großen feinkörnigen Anteile k_f -Werte $< 10^{-6}$ (m/s) auf und liegen damit außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs. Daher wird eine gepufferte Niederschlagswasserentsorgung mit Retentionszisternen wird vorgesehen.

Während der Baugrunduntersuchung zum Geotechnischen Gutachten der RBS Wave vom 30.10.2018 wurde kein Grundwasser angeschnitten. Zutritt von Schichtwasser wurde ebenfalls nicht beobachtet, wenngleich das Vorhandensein von Wasserlinsen jedoch nicht ausgeschlossen werden konnte.

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.

Bodenschutz

Durch die Überplanung gehen hochwertige Lößböden mit Bodenzahlen bis 79 verloren. Um dem § 202 BauGB gerecht werden zu können, ist ein Bodenmassenverwertungskonzept zu erstellen welches die Verwertung des überschüssigen Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens darstellt.

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 wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Abwasser

Es wird darauf verwiesen, dass bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen ist (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr. Die Grundstückseigentümer haben für ihr Grundstück für die ordnungsgemäße Entwässerung die Verantwortung.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg verwiesen. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Die Erstellung eines kommunalen Gesamtkonzeptes zum Starkregenmanagement kann nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70% gefördert werden.

Bei der geplanten Gebietsentwässerung als Trennsystem ist zu überprüfen, ob für das Planungsgebiet eine Regenwasserbehandlungsanlage notwendig wird. Die Überprüfung ist anhand des Bewertungsverfahrens in den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen.

Abstand zum Friedhof

Gemäß § 8 des Bestattungsgesetzes sind ergänzend zum Bebauungsplan die folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten.

Brandschutz

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Leitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sind Erdgasleitungen der Erdgas Südwest GmbH vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen sowie anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, soll daher rechtzeitig vorher Kontakt mit dem Versorgungsträger aufgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen wird auf die Vorgaben des Technischen Regelwerkes

DVGW GW 125 (M) hingewiesen. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind demnach mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Abfallentsorgung

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Für die Abfallabholung sind die Abfallbehälter (temporär) auf dem Baugrundstück, an der Straße, bereitzustellen.

Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn mindestens 4m und im Ladebereich 4,3 m bzw. 6,0 m haben. Die Bäume sind in diesem Bereich dauerhaft entsprechend zurückzuschneiden.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der entlang der Derdinger Straße bestehende Gehölzzug eine Fledermausflugroute darstellt und er sich auch auf den Nordrand von Privatgrundstücken und den Südrand der Derdinger Straße erstreckt. Eingriffe in diesen sind nur mit Zustimmung/Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Fledermausflugroute muss dabei erhalten bleiben.

Wenn der bestehende Walnussbaum an der nördlichen Gebietszufahrt im Winter gefällt werden soll - davon ausgehend, dass sich dann keine Fledermäuse in einer möglichen Höhlung im Baum befinden - ist dies gemäß dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz der geeignetste Zeitpunkt. Vor dessen Fällung ist Vermeidung

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorsorglich erneut durch Prüfung und Ausschluss der Existenz entsprechend geschützter dortiger Tiervorkommen (z.B. Specht etc.) sicherzustellen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass insbesondere südlich am Gehölzzug die besonders geschützte Blindschleiche vorkommen kann.

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.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Lüftungs-, Kühl- und Beleuchtungskonzept) und der passiven solaren Gewinne (unter Beachtung der Verschattung durch bauliche Anlagen und Vegetation) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Prüfung von Solaranlagen/Solardächern insbesondere auf etwa 35° geneigten, von Südost bis Südwest orientierten Dachflächen) oder (ggf. nur ergänzend) Anlagen mit Wärmerückgewinnung und/oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Die energetisch, wirtschaftlich und gestalterisch besten Ergebnisse lassen sich in der Regel nur dann erzielen, wenn diese Aspekte bereits von Anfang an bei der Planungskonzipierung integrativ mit berücksichtigt werden.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energietraeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen. Falls Elektro-Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen.

Im Sinne des Klimaschutzes, des sparsamen Umgangs mit Flächen und einer wirtschaftlichen Stromerzeugung wird zudem auf die Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE von März 2018 "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf) hingewiesen, welche die in den letzten Jahren stark gesunkenen Stromgestehungskosten von Photovoltaik verdeutlicht.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
1. Anlass der Planung	30
2. Räumlicher Geltungsbereich	30
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	31
3.1 Landesentwicklungsplanung	31
3.2 Regionalplanung	31
3.3 Flächennutzungsplanung	31
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	32
4. Bestandsanalyse	33
4.1 Gelände	33
4.2 Katastrophenhochwasser	33
4.3 Erschließungssituation	33
4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	34
5. Ziele der Planung	35
5.1 Grundzüge der Planung	35
5.2 Nutzungskonzept	35
5.3 Erschließung	36
5.4 Grünordnung	37
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	37
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	48
B - 3: Umweltbelange	53

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier 'Alsberg'" verfolgt die Gemeinde Kürnbach das Ziel, die Freifläche westlich des Friedhofes für eine innerörtliche Nachverdichtung nutzen und ein hochwertiges Wohnbaugebiet in Hanglage zu entwickeln.

Durch die Planung soll das Angebot an Wohngrundstücken nachfrageorientiert vergrößert werden. Hierzu sollen innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt und der Siedlungsbereich Kürnbachs westlich des Friedhofes in den nicht mehr für den Friedhof benötigten Bereichen neu definiert werden.

Zur Schaffung von Baurecht und um die zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung von Umweltbelangen und überörtlichen Zielen zu definieren und das Gebiet funktional zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt. Hierfür gelten – entsprechend der gesetzlichen Förderung der Innenentwicklung – Eingriffe als ausgeglichen oder vorab erfolgt.

Wie im beschleunigten Verfahren zugelassen, soll auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Begründungsmaßnahmen im Gebiet wurde gleichwohl nicht verzichtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,96 ha und liegt an der Derdinger Straße. Das Plangebiet wird im Norden von der Derdinger Straße, im Osten vom Friedhof (Flurstück Nr. 10786), im Süden von den Flurstücken Nummer 7848/1, 7548/2, 7848/3, 7848/4, 7848/6, 7848/7, 7848/9 und einem Teil des Flurstücks Nr. 10786 (Friedhof) und im Westen von den Flurstücken Nr. 9307, 9308, 9309 und 9310 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 7837, 7838/1, 7839, 7841, 7843, 7848, 7848/8, 10787 ganz und zum Teil die Flurstücke Nummer 66/1, 9319 und 10786. 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 (zuletzt geändert durch Satzung seiner 10. Änderung vom 22.07.2015, genehmigt am 28.12.2016) ist Kürnbach ohne zentralörtliche Funktion. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches liegt in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte des Regionalplans innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches liegt in einem regionalplanerisch unbestimmten Bereich ("weiße Fläche"). D.h. hier wurden keine raumordnerischen Grundsätze oder Ziele festgelegt. In der Umgebung des Plangebietes werden weitere Siedlungsflächen im Bestand (überwiegend 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 ist der westliche Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung Friedhof eingetragen. Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem FNP entwickelt und im Wege der Berichtigung anzupassen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich im Norden und Süden Wohnbauflächen im Bestand, im Osten eine Friedhofsfläche mit angrenzender Kleingartenfläche, im Südosten befinden sich ein öffentlicher Parkplatz und eine Kirche auf dem Friedhofsgelände und im Westen grenzt eine gemischte Baufläche an das Plangebiet an.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das östliche Plangebiet liegt der seit 1986 rechtskräftige Bebauungsplan "Beim Friedhof/Leitergärten" vor. Dieser sieht für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang der nordwestlichen Grenze des Teilbereichs vor.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Beim Friedhof/Leitergärten" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quartier 'Alsberg'" nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen östlichen Bereich des Bebauungsplans "Beim Friedhof/Leitergärten" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.



Abb. 1: Überschneidung Geltungsbereich mit Bebauungsplan "Beim Friedhof / Leitergärten"

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet fällt vom Süden nach Norden hin ab mit einem Gefälle von etwa 12%. Im Norden des Plangebietes befindet sich südlich der Derdinger Straße außerdem eine Böschung, deren Gefälle etwa 75% beträgt.

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 07.08.2018), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen vorhanden.

4.3 Erschließungssituation

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Siedlungsteil der Gemeinde Kürnbach. Die Uhlandstraße, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, erschließt im Süden die Wohnstraßen Hebelstraße und Kernerstraße und mündet im Nord-Osten in die Derdinger Straße.

Die Derdinger Straße bindet das Plangebiet an das Ortszentrum Kürnbachs an. Über die Wehrstraße besteht ein Anschluss an die Flehinger Straße, die als Landesstraße 593 klassifiziert ist und im Westen zu den Gemeinden Flehingen und Oberderdingen und im Nord-Osten nach Sulzfeld führt und schlussendlich an die Bundesstraße 293 anschließt. Außerdem bindet die Flehinger Straße an die L 1134 an, welche im Süden zur Gemeinde Sternenfels führt. Beide Landesstraßen fungieren als Gemeindeverbindungsstraße bzw. Ortsdurchfahrtsstraße Kürnbachs.

Über die B 239 ist die Gemeinde mit dem Mittelzentrum Bretten im Südwesten und dem Oberzentrum Heilbronn im Osten verbunden. Das Plangebiet ist somit an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Parkplätze für den ruhenden Verkehr.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 300 m entfernte Bushaltestelle 'Oberer-Tor-Platz' im Ortszentrum bzw. der ca.

450 m entfernten Haltestellen 'Flehinger Straße' zu erreichen. Von hier fahren die Buslinien 144 (Bretten - Großvillars - Obderdingen - Kürnbach) und 145 (Flehingen - (Großvillars) Obderdingen - 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 Technische Erschließung

Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur stehen in den umliegenden Straßenzügen (Hebelstraße, Derdinger Straße) zur Verfügung.

4.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Plangebietes liegt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und die Uhlandstraße, welche allerdings nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden darf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich größere Baumbestände entlang der Böschung im nördlichen Teil des Plangebietes.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, der ca. 33.000 ha groß ist und Teil der Landkreise Ludwigsburg, Heilbronn, Karlsruhe und Enzkreis ist.

4.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Friedhof. Im Norden, Westen und Süden befinden sich Wohnnutzungen und Baumbestände. Außerdem befindet sich westlich eine Karosserie- und Industrielackiererei.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung einen potentiellen Nachverdichtungsbereich in der Gemeinde Kürnbach für die Innenentwicklung hochwertig zu nutzen und die Freifläche westlich des Friedhofes neu zu definieren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein attraktives Wohngebiet im Innenbereich in direkter Nachbarschaft zu den umliegenden Wohngebieten für den Gesamtort geschaffen werden. Damit wird der geplanten Einwohnerentwicklung aus Eigenentwicklung und Zuzügen vor dem Hintergrund, dass keine alternativen Flächen mehr zur Verfügung stehen, mittelfristig Rechnung getragen und dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

- ▶ Es soll ein attraktives Neubauwohngebiet mit Einzelhäusern entwickelt werden, das möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert wird und eine Durchgrünung aufweist.
- ▶ Ermöglichung einer gewissen Nutzungsmischung durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.
- ▶ Die Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen. Dem Gebot des behutsamen Umgangs mit dem Schutzgute 'Boden' folgend, soll sich die Erschließungsstruktur am Höhenverlauf orientieren; die Grundstücke sollen mit möglichst geringem Umfang an Erdbewegungen zu bebauen sein.
- ▶ Berücksichtigung der Möglichkeiten für Solaranlagen auf dem Dach (Dachflächenausrichtung, Höhenbegrenzungen Gebäude und Bäume).
- ▶ Schutz der Friedhofswürde und eines Gehölzstreifens im Norden.

5.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohnbaugebiet mit Einzelhäusern mit Freiflächen entstehen. Die neu entwickelte Wohnbebauung schließt an das bestehende Wohngebiet im Süden, sowie an die Bebauung im Westen und Norden an. Die Einzelhäuser sind in Gruppen entlang der Erschließungsstraßen gegliedert. Zur Friedhofnutzung im Osten werden ein Abstand gewahrt und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Firstrichtung der Wohngebäude ist energieeffizient in Ost-West-Richtung orientiert, damit die Dachflächenseiten optimal für eine Solaranlage genutzt werden können.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

In der Planung ist ein Umbau der Umlandstraße mit einer Erweiterung nach Westen durch eine Stichstraße samt Wendeanlage vorgesehen. Weitere Anliegerstraßen sind zur Erschließung der Baugrundstücke als Mischverkehrsflächen auszubilden. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr).

Notwendige Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken in Form von nicht überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen entstehen. Zusätzlich dazu werden öffentliche Parkmöglichkeiten östlich der Umlandstraße im Südosten des Plangebietes geschaffen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über das bestehende sowie über das geplante öffentliche Straßennetz. Radwege oder Schutzstreifen sind derzeit aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehre nicht angedacht.

5.3.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden. Für die Versorgung der neuen Gebäude im Plangebiet ist eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen möglich.

Darüber hinaus sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen, die zur Abflussdrosselung und Gartenbewässerung dienen sollen, zu errichten.

Es werden Wendeanlagen für dreiachsige Müllfahrzeuge und für die Abholung ausreichende Straßenbreiten vorgesehen. Für die Abfallabholung aus den Baugebieten sind die Abfallbehälter (temporär) auf dem Baugrundstück, an der Straße, bereitzustellen.

5.4 Grünordnung

Die Bebauung wird von Grünstreifen begleitet bzw. untergliedert. Jedes Baugrundstück bietet einen Freibereich zur Gartennutzung. Die festgesetzte Bepflanzung der Einzelbäume gliedert den öffentlichen oder privaten Raum, verhindert eine zu große Verschattung durch Bäume auf dem Nachbargrundstück bzw. der Dachfläche des Nachbargrundstückes, belässt dem Eigentümern gleichzeitig Gestaltungsspielräume. Neben Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Freiflächen, sind Baumpflanzungen in der Parkierungsfläche im Südosten des Geltungsbereiches sowie innerhalb der Grünanlagen und zum Friedhof hin vorgesehen. Insgesamt soll so trotz dichter Bebauung ein grünes Erscheinungsbild geschaffen werden.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um eine gewisse lebendige Nutzungsmischung zu ermöglichen, auch im Sinne kurzer Wege. Dabei wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung Gebrauch gemacht. Bei der Festsetzung der allgemeinen Wohngebieten wird eine Zonierung vorgenommen. Entlang der Ost-West-orientierten Planstraße wird im WA 1 eine größere Nutzungsspanne allgemein zugelassen, wohingegen zum Schutz der Wohnruhe und der Privatheit ansonsten einzelne dieser Nutzungen nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können. Sind nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise Nutzungen allgemein zugelassen, so sind sie in ihrem Umfang auf ein verträgliches Maß begrenzt (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und freie Berufe, die keine Mitarbeiter beschäftigen). Analog sind die ausnahmsweise nicht störenden Gewerbebetriebe auf Räume begrenzt.

Der bauplaungsrechtliche Begriff "kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" referiert auf § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in einem reinem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden könnten). Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in der Rechtssprechung als Betriebe mit maximal 10 Zimmern bzw. 30 Schlafgelegenheiten und Versorgungsein-

richtungen, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht schaden, definiert.

"Handwerksbetrieb" ist ein eigenständiger, üblicher bauplanungsrechtlicher Begriff und wird auch in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verwandt. Auf § 1 der Handwerksordnung wird hingewiesen. Die Begründung wird fürsorglich entsprechend ergänzt. Die Ausweitung auf alle nicht störenden Gewerbebetriebe wäre hier für den gewünschten prägenden Wohngebietscharakter weiter gefasst als beabsichtigt.

Mobilfunkanlagen werden ausnahmsweise zugelassen, müssen insbesondere jedoch den – auch zukünftig geltenden – Maßstab des Gesundheitsschutzes beachten und dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechen. Das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen darf die (auch umliegende) Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, Parkraumdefiziten oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Ausnahmsweise Nutzungen sind insbesondere aus Gründen der Verkehrsvermeidung und zum Schutz der Wohnruhe nur ausnahmsweise zugelassen.

Um Störungen durch Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorzubehalten. Aus diesem Grund und dem Ziel, einem potenziellen Trading- Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Sexshops sowie sexuellen und damit affinen Handlungen dienende Nutzungen nicht zugelassen.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ GRZ

Die GRZ im allgemeinem Wohngebiet begrenzt die städtebauliche Verdichtung im Gebiet auf ein verträgliches Maß und sichert zudem ein Mindestmaß an Freiflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen. Sie orientiert sich dabei auch an der konkreten Bebaubarkeit verschiedener Bereiche.

Zur Begrenzung der Versiegelung und im Sinne eines begrünten Erscheinungsbildes wird eine Überschreitung der GRZ nur bis 0,5 zugelassen, dies jedoch im Sinne der Gleichbehandlung auch dann, wenn eine rechnerische Überschreitung der GRZ um 50% einen geringeren Wert ergäbe.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der Vollgeschosse soll die Anpassung der Neubebauung an die Hanglage und an die Ortscharakteristik von Kürnbach sicher gestellt werden. Zusätzlich wird dadurch die zukünftige Gebäudekubatur gegliedert.

Es werden zwei Vollgeschossen zugelassen, die mit den festgesetzten Höhen und im Sinne einer energetischen Optimierung von Wohnfläche zu Gebäudehüllfläche im Regelfall um ein Dachgeschoss ergänzt werden können. Bereiche mit nach Süden engerer Bebauung oder am Wendehammer zum Friedhof hin dürfen auch eingeschossig errichtet werden.

Da im Westen des WA 1a das Gelände sehr steil ist, kann aufgrund der dortigen topografischen Situation ausnahmsweise der künftige Geländeverlauf bei der Vollgeschossermittlung zu Grunde gelegt werden, um die topografieangepasste Grundstücksnutzung (beispielsweise durch Terrasse zum Garten im Untergeschoss) zu optimieren.

▪ Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Trauf- und Firsthöhen regelt die Entwicklung der Gebäudekubaturen, dient der Einbindung in die stark bewegte Topografie sowie in dessen Umfeld und soll ein geordnetes Erscheinungsbild im Neubaugebiet erreichen. Zudem verhindert sie eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und ermöglicht aber im Regelfall zugleich auch den Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) im Sinne der Nachverdichtung im vertikalen Bereich. Gleichzeitig werden die Gebäude zur Verschattungsbegrenzung und unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nicht zu hoch und lassen je nach Ausbildung Spielraum für einen verträglichen Sockel und den Kanalanchluss und reagieren bei einzelnen nordseitigen Grundstücken auf die höhere Topografie.

Die Höhen lassen einen angemessenen Spielraum für die Höhenpositionierung im Gelände im Sinne einer Begrenzung der Erdbewegungen und reduzieren die Notwendigkeit von Dachgauben bei Dachgeschossausbauten im Sinne einer ungestörteren Anordnungsmöglichkeit von Solaranlagen auf dem Dach.

Dabei werden die Bezugshöhen so gelegt, dass die Topografie Berücksichtigung findet (z.B. im WA 3 und im WA 1b) und gleichwohl ein Bezug der Gebäudegruppen zum jeweiligen Bezugs-Straßenraum gegeben ist. Bei östlich oder westlich der Verkehrsflächen liegenden Gebäuden kann so beispielsweise das Gebäude etwa auf Straßenniveau angeordnet werden, das Gelände talseitig leicht aufgeschüttet

und hangseitig leicht abgegraben werden, so dass insgesamt die Erdbewegung und Abweichung vom natürlichen Gelände begrenzt/minimiert wird.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen nach Festsetzung Nr. 1.2.3 werden wie folgt bestimmt:

Zuerst ist die für das Baufenster des Baugrundstücks relevante Bezugshöhe zu ermitteln. Diese liegt am Rand der Fahrbahnfläche und wird auf die Mitte des Baufensters, im langen Baufenster des WA 1a nur im Bereich vor dem Gebäude, auf dem Baugrundstück bezogen. Eckgrundstücke bzw. Sonderfälle (z.B. WA 1b) sind eigens geregelt. Im WA 3 mit Flächen für Fahrrechten ist im Sinne der Planvereinfachung ein an der Topografie orientierter Bezugshöhenzuschlag geregelt.

Die oberhalb der Bezugshöhen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei einzelnen hangseitigen Grundstücken werden topografiebedingt bezogen auf die Straße geringfügig größere Höhen zugelassen. Bei anderen hangseitigen Grundstücken ist ein solcher Zuschlag bereits in der Höhe enthalten. Ergänzend sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

5.5.3 Zahl der Wohnungen

Entsprechend der geplanten marktgängigen Typologie sieht der Bebauungsplan eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheit pro Wohngebäude vor. Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist erforderlich, damit zum einen der Gebietscharakter des Wohngebietes gewahrt wird und zum anderen die aufgrund der Wohnungsanzahl erforderlichen Stellplätze noch auf dem Baugrundstück untergebracht werden können, ohne dass dadurch die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze innerhalb öffentlicher Straßenflächen gesucht werden müssen.

5.5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

▪ Bauweise

Die Bauweise stellt eine kleinteilige Bebauung mit Grenzabstand sicher, entsprechend der Marktgängigkeit und Einheitlichkeit als Einzelhäuser.

▪ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert.

Durch die Ausweisung von Baufenstern im WA 1 nördlich der geplanten Straßenverkehrsfläche über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht. Durch die enge Ausweisung von Einzelbaufenster im übrigen Bereich des Geltungsbereiches sollen Freibereiche geschaffen und ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gesichert werden. Dadurch wird die ausreichende Belüftung und Belichtung ermöglicht und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Durch das Zurücksetzen der Baufenster von den Verkehrsflächen werden begrünte Vorbereiche und eine bessere Einsehbarkeit der Straße beim Ausparken geschaffen.

Um eine flexible Grundstücksnutzung und eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen und gleichzeitig einer unkontrollierbaren Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche entgegenzutreten, werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster durch untergeordnete Teile der Hauptnutzung geschaffen und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Der Mindestabstand zum Friedhofsgelände von 10 m wahrt den Abstand der nach § 8 des Bestattungsgesetz (BestattG) Baden-Württembergs einzuhalten ist.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur räumlichen Zonierung werden offene Lagerflächen außerhalb des Baufensters nicht zugelassen.

5.5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen zulässig und Garagen im Sinne des Verkehrsflusses mit Abstand anzuordnen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen auf dem Baugrundstücken begrenzt auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht gewerblich genutzte Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuschen und Geschirrhütten können die Nutzbarkeit der Gartenflächen optimieren und passen zur städtebaulichen Struktur eines Wohngebietes. Sie sind lediglich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in ihrer Größe und Kubatur beschränkt.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zum Schutz des Straßenbildes und des öffentlichen Raumes dürfen Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der rückwärtigen und seitlichen Gebäudefassade angebracht werden.

Zum Schutz des Friedhofs und der Privatheit im Baugebiet wird vom Nachbarrechtsgesetz abweichend eine 1,8 m hohe Friedhofsmauer als Sichtschutz (Schutz des Friedhofs) festgesetzt, um diese Höhe trotz der Vorgaben des Nachbarrechts zuzulassen.

5.5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Sicherung der Erschließung der Gebäude im WA 3 werden im Südwesten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt, die den rückwärtigen Grundstücken dienen sollen, zusammengelegt werden dürfen und nicht erforderlich werden, wenn sie bereits durch eigenes Grundeigentum gesichert sind.

5.5.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen

Durch die klare Zonierung der Erschließungsstraßen in Sammelstraße, Mischverkehrsstraßen und Fußwege wird die Charakteristik der Siedlung unterstützt und differenziert ausgebildete Verkehrsräume ermöglicht.

Zur Verbesserung der Ver- und Entsorgung des Gebietes und um zusätzlich versiegelte Verkehrsflächen zu vermeiden, dürfen die Fußwege temporär auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

Die Zulässigkeit von Grünflächen, Bepflanzungen, Anlagen zur unterirdischen Rückhaltung von Niederschlagswasser, technischen Versorgungseinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge ermöglichen eine flexible und ökologisch bzw. technisch optimierte Ausgestaltung des Verkehrsraums.

Eine Regenwasserbehandlungsanlage bzw. Schmutzfangzelle(n) ist (als Teil der Kanalisation) im Bereich der öffentlichen Verkehrs zulässig und soll dort vorgesehen werden.

Durch die Ausweisung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird eine klare Strukturierung der Erschließung der privaten Grundstücke über die Vorgärten-

bereiche (Gebäudefront) ermöglicht und an störenden Stellen verhindert. Die Zufahrt zu den Grundstücken soll nur von der "Frontseite" erfolgen und nicht in Bereichen, die aus verkehrlicher Sicht als gefährlich eingestuft sind. Dies betrifft insbesondere die Kurvenbereiche, die nur eingeschränkte Sichtverhältnisse bieten.

5.5.8 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützbauwerke, Aufschüttungen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen bzw. Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente werden zugelassen.

Um die Zulässigkeit insbesondere für mindestens eine Grenzgarage herzustellen, wird an einzelnen Bereichen eine Geländehöhe festgesetzt, welche eine Grenzgarage ermöglicht. Gleichzeitig wird talseitig die Ansichtshöhe der Grenzgaragen zum Schutz des Ortsbilds auf das noch verträgliche Maß begrenzt.

5.5.9 Versorgungsflächen, Flächen für die öffentliche Abfallentsorgung

Um die Ver- und Entsorgung im Plangebiet bzw. des angrenzenden Friedhofs zu sichern, werden Flächen für die Unterbringung einer Trafostation und eine öffentliche Abfallsammelstelle festgesetzt.

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Hingewiesen wird auf die Pflichten des Eigentümers nach § 126 BauGB zur Duldung insbesondere von Einrichtungen der Straßenbeleuchtung am Rand seines Grundstückes.

5.5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken und somit dem Bodenschutz entgegenzukommen sowie den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Mutterboden bzw. den Umgang mit verdichteten und nicht überbauten Böden nach Beendigung

der Baumaßnahmen getroffen. Hierdurch sollen im Sinne einer Minimierungsmaßnahme auch Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

- **Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und die natürliche Versickerung zu verbessern, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie außerhalb des Bauftensers liegende Flächen größeren Umfangs mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

- **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Baugebiet nicht zugelassen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung der Insekten und im Sinne von Vögeln und Fledermäusen sind für die Beleuchtung der Erschließungsflächen nur nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden und für die Außenbeleuchtung, möglichst nur temporär leuchtende (Bewegungsmelder), und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht festgesetzt.

- **Öffentliche Flächen**

Zur Gliederung und Verschattung der Parkplätze sind am Parkplatzbereich mindestens zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" (VG) soll langfristig ein begrüntes Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünweg" ist eine begrünte Fußwegeverbindung festgesetzt. Dieser Weg ist mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. als Schotterrasenweg anzulegen, um die Versickerungsfähigkeit zu verbessern und somit den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen.

Die öffentlichen Pflanzgebote dienen der Gebietsqualität insgesamt und werden daher den Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Zum Schutz des Friedhofs und der Privatheit im Baugebiet wird eine Grünfläche "Friedhof" mit 1,8 m hohen Friedhofsmauer als Sichtschutz festgesetzt.

▪ Private Grünflächen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes an exponierter Stelle sind in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gehölzstreifen' Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. Bepflanzungen zu ergänzen. Durch den Gehölzstreifen wird das Plangebiet zusätzlich durchgrünt und zur Derdinger Straße hin abgegrenzt. Dies dient auch dem Vogelschutz.

▪ Baugrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild, sind die für das WA definierten Grundstücksfreiflächen als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Somit soll das Quartier für seine Bewohner aufgewertet und einen Beitrag zur Natur und Mikroklima geleistet werden. Diese Bereiche dienen der Erholung und der gärtnerischen Nutzung der Anwohner bzw. als Vorgarten.

Allgemein wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Deren Standort darf unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes frei auf dem Grundstück gewählt werden, außer der Bebauungsplan trifft hier besondere Regelungen. So sind beispielsweise straßen- bzw. wegbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt, die für die Qualität des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung haben. Teilweise werden Gehölzpflanzungen in bestimmten Streifen konzentriert im Sinne einer gliedernden Konzentration, zur Minimierung von Verschattungswirkungen bzw. als Randeingrünung zum Friedhof hin.

Die Begrenzung auf heimische und standortgerechte Gehölze dient dabei dem Schutz der heimischen Vegetation und der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung bei Dächern von Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 10° sowie bei Dächern von Tiefgaragen, die nicht überbaut und als Plätze oder Wege genutzt werden, festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

In Koniferen ist die faunistische Artenvielfalt zumeist gering, sie bieten in der Regel nur ein geringes Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen). Diese werden daher nur zusätzlich zur Pflanzverpflichtung als Solitär und nicht zur Grundstückseinfriedung zugelassen.

▪ Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Zum Schutz der Vögel und Fledermäusen dürfen Gehölzrodungsmaßnahmen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchgeführt werden. Der Zeitraum darf lediglich dann nicht beachtet werden, wenn durch die Rodung nachweislich, im Allgemeinen gutachterlich bestätigt, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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 "Quartier 'Alsberg'" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen harmonischen, typischen, wohlgestalteten und nicht störenden Gebietscharakter zu sichern bzw. um geplanten Baukörper in die Umgebung einzubinden, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt.

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Die Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden sind so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung ermöglicht wird und dennoch eine zu große Bandbreite verhindert wird. Dadurch wird ein gestalterischer Zusammenhang ohne zu großen Uniformität der Bebauung geschaffen.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen unzulässig.

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

▪ Dachgestaltung

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachaufbauten sowie der Farbigkeit der Dachziegel orientiert sich am Erscheinungsbild im Umfeld und regelt die Fernwirkung der in sichtbarer Hanglage geplanten Wohngebäude.

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. Engobierte Dachziegel sind zwecks gestalterischer Vereinheitlichung der Dachlandschaft ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Die Festsetzung der Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtungen sowie Dachaufbauten- und -einschnitte sollen eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt entlang der Verkehrsstraßen und im Plangebiet sicher stellen sowie der energetisch-optimierten und klimagerechten Stadtentwicklung entsprechen. Durch die Ausrichtung der Dachflächen können Solaranlagen optimiert ausgerichtet werden.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchgiebel werden eingeschränkt zugelassen, um eine Einheitlichkeit und zu große Verschattung oder Dominanz zu vermeiden und dem Bauherrn dennoch einen angemessenen Spielraum zu lassen.

Die Regelungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern.

6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Aus gestalterischen Gründen sollen dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter und Lagerflächen, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum, von der öffentlichen Grünfläche 'Grünweg' oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, eingehaust oder einzugrünnt werden. Somit wird einem schlechten Ortsbild vorgebeugt.

▪ Einfriedungen, Abgrenzung und deren Gestaltung

Damit das Gelände und der Raum nicht zu stark durch Stützmauern oder Einfriedungen zergliedert wird, werden diese, auch im Sinne einer Begrenzung des Erdaushubs, beidseitig in ihrer Höhe und Art auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden lebende Einfriedungen und Zäune aus offenen Strukturen bzw. geschlossene Stützmauern bis zu 1 m Höhe zugelassen. Bei weiteren geschlossenen Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nur Natursteinmauern oder mit Natursteinmauern locker verkleideten Betonmauern zugelassen.

Die Art der Einfriedung der Grundstücke ist festgeschrieben, um ein einheitliches

Ortsbild zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Friedhofsmauer wird eigens beschlossen und wird daher hier nicht vorgeschrieben.

6.4 Außenantennen und Freileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur zurückversetzt zur straßenseitigen Fassade auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands zugelassen.

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

6.5 Erhöhte Stellplatzverpflichtung

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.

Durch die Lage im ländlichen Raum und der großen Distanz bis zum nächstem Oberzentrum ist für diese Ortslage mit mehr als einem Fahrzeug je Haushalt zu rechnen.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

6.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die anfallenden Oberflächenwasser sollen gemäß dem Merkblatt "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung", Landratsamt Karlsruhe, 2002 zur Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Retentionszisternen, gesammelt werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit gemäß des Geotechnischen Gutachten vom 30.10.2018 nicht möglich. Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind deshalb auf den privaten Baugrundstücken pro m² Dach- oder Hoffläche mindestens 29 Liter Rückhalte-

raum (VR) für Niederschlagswasser durch entsprechende Sammelanlagen mit einer gedrosselten Ableitung (Abfluss von weniger als 0,0015 Liter/Sekunde je m² angeschlossener Dach-/Hoffläche) in den Regenwasserkanal des Trennsystems bereitzustellen und zu unterhalten. Die Rückhaltungsvorrichtung kann kombiniert werden mit einer Retentionszisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser, die zur Gartenbewässerung benutzt werden kann, so dass hierzu weniger Wasser extern erworben werden muss. Der erforderliche Rückhalteraum (VR) darf dadurch nicht unterschritten werden.

Die Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen im Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren beizufügen.

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 m² 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. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für das Landschaftsbild im Ortsgebiet ist eine geordnete Entwicklung von Vorteil. Besondere Betroffenheiten des Schutzgutes Mensch bestehen aufgrund der Planung nicht.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind gering. Der nördliche Gehölzstreifen bleibt in weiten Teilen erhalten. Die bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen haben ökologisch mangels Artenvielfalt keine sehr hohe Wertigkeit. Auf der anderen Seite werden in Wohngebieten mit ihren Hausgärten neben der zunehmenden Versiegelung auf der anderen Seite üblicherweise auch ökologisch vorteilhafte Flächen für verschiedene Arten geschaffen. Die Festsetzungen erreichen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung und ökologische Wertigkeit des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage angemessen ist.

Durch die Überplanung gehen hochwertige Lößböden mit Bodenzahlen bis 79 verloren. Um dem § 202 BauGB gerecht werden zu können, ist ein Bodenmassenverwertungskonzept zu erstellen welches die Verwertung des überschüssigen Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens darstellt.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen von mehreren Bäumen und/oder Sträuchern, ergänzt um Regelungen zu Heckeneinfriedungen, ist geregelt. Eine über die Planung hinausgehende Kompensation wird daher und aufgrund der fehlenden Versicke-

rungsfähigkeit und der innerörtlichen Lage für den Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch die geplante Bebauung wird keine Flächenneuanspruchnahme außerorts bewirkt und so dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Kürnbach liegt innerhalb des etwa 330 km² großen Naturpark Stromberg-Heuchelberg. Naturparks haben

- ▶ die Bewahrung und Entwicklung von Kulturlandschaften,
- ▶ die Erholung von Mensch und Natur,
- ▶ die wirtschaftliche Nutzung und den Tourismus mit dem Naturschutz in Einklang zu bringen

als Ziel. Die Planung steht aufgrund der Innerortslage, der Begrünungen und der Gestaltungsvorgaben diesem Ziel nicht entgegen.

Es wurden drei artenschutzrechtliche Begehungen des Gebietes durchgeführt. Dabei wurden nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet vorgefunden. Mit nach europäischem Recht geschützter Arten ist mit Ausnahme einzelner Brutpaare im Umfeld häufiger Vogelarten nicht zu rechnen. Ein Gehölzstreifen ist durch Festsetzung gesichert, weitere Gehölzpflanzungen und Vorgaben z.B. zum Schutz vor Lichtverschmutzung sind festgesetzt. Der Gehölzrodungszeitpunkt ist begrenzt.

Im Bereich des Gehölzes am Nordrand ist ein Vorkommen von Blindschleichen nicht ausgeschlossen. Die Blindschleiche ist eine "besonders geschützte" Art, für welche die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BauNVO gilt. Vor Baubeginn ist eine weitere, vorsorgliche Reptilienbegehung möglich.

Artenschutzrecht gilt auch unabhängig vom Bebauungsplan. In Ergänzung zu den Festsetzungen ist daher der Gehölzzug auch auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen soweit artenschutzrechtlich erforderlich gesetzlich geschützt bzw. dessen Entfernung auf Seite des Hohlwegs konkret nicht geplant. Die Hinweise werden ergänzt.

Der für die Gebietsentwicklung lediglich an der Gebietszufahrt notwendige Eingriff in den Gehölzzug ist äußerst gering. Für die zwei dort entfallende Bäume sind in wenigen Metern Entfernung drei neue als anzupflanzen festgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gehölzzugskontinuität gewahrt bleibt. Der kleinflächige Eingriff wird gutachterseits nicht als artenschutzrechtlich unzulässiger Eingriff in die Fledermausroute gewertet, zumal sich die Fledermäuse an den bestehenden Gehölzen auf der anderen Straßenseite weiterhin orientieren können.

Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen und Abfälle, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Evtl. Bodenbelastungen sind nach fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen. Für das zu erwartende anfallende Regenwasser sind Anlagen zur Regenwasser-Rückhaltung auf privaten und öffentlichen Flächen festgeschrieben.

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 sind nicht ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	21.195
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.575
Straßenverkehrsfläche mit der bes. Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche'	1.095
Straßenverkehrsfläche mit der bes. Zweckbestimmung 'Parkierungsfläche'	220
Straßenverkehrsfläche mit der bes. Zweckbestimmung 'Fußweg'	550
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün'	510
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Grünweg'	200
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Friedhof'	130
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gehölzstreifen'	1.715
Gesamt	29.190

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebaulicher Gestaltungsplan

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I 2014, 2269)

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 (BAz AT 08.06.2017 B5)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschienen im Beuth Verlag)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Quartier 'Alsberg'"

1	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 18.09.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 27.09.2018
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am 18.09.2018
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 18.09.2018
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige öffentliche Planausle- gung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 18.09.2018
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 27.09.2018
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben	vom 05.10.2018 bis 05.11.2018
2.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 05.10.2018 bis 05.11.2018
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 28.05.2019
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 28.05.2019
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 28.05.2019
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 06.06.2019
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom 07.06.2019 bis 29.07.2019
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.06.2019 bis 29.07.2019
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bau- vorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 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
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Quartier 'Alsberg'"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. 161, 186)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Quartier 'Alsberg'" 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 textliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 15.10.2019, M 1:500 |
| A - 4 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen |

Teil B

Beigefügte Teile

- | | |
|-------|--|
| 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 Städtebaulicher Gestaltungsplan
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 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.

§ 4 Ersatz bestehenden Baurechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Quartier 'Alsberg'" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Beim Friedhof/Leitergärten" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersetzt.

§ 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