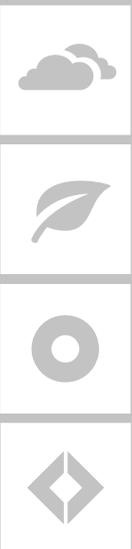


Gemeinde Marxzell

# Bebauungsplan "Am Windeck"

Frühzeitige Beteiligung



Karlsruhe  
September 2023

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





Gemeinde Marxzell

# Bebauungsplan “Am Windeck”

Frühzeitige Beteiligung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

Erika Bierich, M. Sc. (Stadtplanerin)

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Marxzell

im September 2023



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen im Vorentwurf

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Umweltbericht – Bestandsanalyse

### Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, 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:

**SO = Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Bildung, Veranstaltung, Feuerwehr und Sport'**

Das Sondergebiet dient insbesondere der Unterbringung von:

- ▶ Bildungseinrichtungen,
- ▶ Kindergärten und Kindertagesstätten, und aller dafür notwendigen Haupt- und Nebenanlagen und Außenflächen,
- ▶ einer multifunktionalen Mehrzweckhalle, in der auch Veranstaltungen zulässig sind,
- ▶ Gebäuden, Geräten und baulichen Anlagen für kommunale Feuerwehrzwecke,
- ▶ Sport- und Spielanlagen, einschließlich aller für den Betrieb notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen mit öffentlich zugänglichen Schank- und Speisewirtschaften mit dazugehörigen Außenterrassen, Spielfeldern und Lagerräume/-gebäude sowie einer Wohnung für den Betreiber bzw. Hausmeister der Anlagen,
- ▶ Anlagen für Veranstaltungen,
- ▶ weiteren Schank- und Speisewirtschaften unabhängig von Vereinsportgaststätten und
- ▶ Spielplätzen.

### 1.2 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung, § 1 Abs. 10 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Erneuerungen, Modernisierungen und Sanierung des genehmigten Gebäudes allgemein zulässig.

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

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

### 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder Attika.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 0,5 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Flachdach dürfen die zulässige Traufhöhe ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1 m überschreiten. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Dachaufbauten bzw. Solaranlagen um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

*Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen soll im Laufe des Verfahrens in Meter über Normalnull ergänzt werden.*

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

### 1.4.1 Bauweise

#### SO

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.

### 1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nachfolgenden Festsetzungen zu beachten. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 2044/16 darf eine Terrasse mit einer maximalen Grundfläche von 185 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sofern die Terrasse mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt wird und mindestens vier Laubbäume auf der Fläche gepflanzt werden.

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

Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hiervon abweichend dürfen zusätzlich Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis insgesamt 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Im gesamten Plangebiet können Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg' (W) sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, öffentliche Parkplätze, Beleuchtung, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

### **1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind die festgesetzte Nutzung Spielplatz und die dazugehörigen Anlagen sowie Fußwege zulässig. Das Pflanzgebot unter Punkt '1.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist zu beachten.

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

### **1.8.1 Bodenschutz**

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

### **1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Neue Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).

### **1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

### **1.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden.

### **1.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **■ Vegetationsfläche und Bäume**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Grün' (G) sind auf dem Flurstück 2044/2 mindestens sechs

Laubbäume zu erhalten und auf dem Flurstück 2044/1 mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen. Innerhalb des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 2044/16 sind bei Errichtung einer Terrasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens vier Laubbäume zu pflanzen. Die nachfolgenden Pflanzgebote sind darauf anrechenbar.

Pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein Laubbaum oder zwei Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Bei den Pflanzungen ist eine standortgerechte heimische Vegetation zu wählen.

#### ■ Dachbegrünung

Dächer von neuen Hauptgebäuden, Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung ausgeführt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

#### ■ Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind mindestens sieben standortgerechte, heimische Laubbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### ■ Erhalt von Bepflanzungen

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



# 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 Fassadengestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall verwendet werden. Vogelschlag soll vermieden werden. Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Dächer von neuen Hauptgebäuden, Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung ausgeführt werden, zu begrünen. Es wird auf die Festsetzung 1.6.5 verwiesen.

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

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

#### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

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



# Teil A - 3 Planfestsetzungen im Vorentwurf



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>25</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>27</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	27
1.2 Verfahrensart .....	27
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>28</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>28</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	28
3.2 Regionalplanung .....	28
3.3 Flächennutzungsplanung .....	29
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	29
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>29</b>
4.1 Gelände .....	29
4.2 Katastrophenhochwasser .....	29
4.3 Mobilität .....	29
4.4 Technische Erschließung .....	30
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	31
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>31</b>
5.1 Grundzüge der Planung .....	31
5.2 Nutzungskonzept .....	32
5.3 Mobilität .....	32
5.4 Technische Erschließung .....	33
5.5 Schallschutz .....	33
5.6 Grünordnung und Artenschutz .....	33
<b>Umweltbericht</b> .....	<b>35</b>



# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt im Ortsteil Burbach die Neuerrichtung eines Kindergartens auf einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten werden hier Synergieeffekte hinsichtlich der Bereitstellung von Stellplätzen und der Nutzung der Sportanlagen gesehen, die genutzt werden sollen.

Zur Erlangung des Baurechts wird für das geplante Vorhaben vom Landratsamt die Aufstellung eines Bebauungsplan gefordert, da sich die Fläche im Außenbereich und innerhalb einer Fläche für Sportanlagen befindet.

Der Bedarf an Kleinkindbetreuung für Kinder über drei und Kinder unter 3 muss in der Gemeinde abgedeckt werden. Bereits in den vergangenen Jahren zeichnete sich ein erhöhter Bedarf an Betreuung ab. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat ein Konzept zur frühkindlichen Betreuung und zur Schulkindbetreuung gewidmet, dessen Ergebnis eine Entscheidung zu einem Kindergartenneubau "Am Windeck" im Ortsteil Burbach mündet. Dieser soll mit dem Kindergartenjahr 2026/27 in Betrieb gehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen und geordneten Nachverdichtung zu regeln und um den Bedarf insbesondere an der Kinderbetreuung zu decken. Um die bestehenden und zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebietes zu definieren, den Bestand planungsrechtlich zu sichern und das Gebiet städtebaulich und funktional zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 17.685 m<sup>2</sup> und ist planungsrechtlich trotz bereits bestehender Nutzungen dem Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan muss demnach im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass u.a. die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich im Ortsteil Burbach der Gemeinde Marxzell auf den Flurstücken Nr. 2044/2, 2044/4, 2044/5, 2044/6 (Am Windeck), 2044/16 und 2044/17 ganz sowie teilweise auf dem Flurstück Nr. 2044/1. Demnach umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans neben der Fläche des geplanten Kindergartens, die Flächen der Sportanlagen sowie der Freiwilligen Feuerwehr Marxzell. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 4) dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Marxzell im Mittelbereich Ettlingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim) und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (-Freudenstadt).

Für die Entwicklung wird ein bereits genutztes und versiegeltes Flächenpotenzial für eine Nachverdichtung genutzt, durch die Planung kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Der Planung stehen keine Ziele der Landesplanung entgegen.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als regionalplanerisch unbeplante Fläche dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (Erholungsgebiet) und in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet wird von einem Landschaftsschutzgebiet sowie von einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und im Norden und Osten von Waldfläche umgrenzt.

Für das Plangebiet gibt es laut Raumnutzungskarte keine restriktiv wirkende bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen und parzellenunscharfen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (rechtsgültig seit 3. Juli 2021) wird das Plangebiet teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz', mit einer Einrichtung für den Gemeinbedarf 'Feuerwehr' und 'Mehrzweckhalle, Festhalle' sowie als eine als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (siehe Abb. 1). Kindergärten sind in einem Wohn- und Mischgebiet jedoch nicht allgemein in einer gewerblichen Baufläche zulässig. Das Plangebiet ist somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll im Parallelverfahren angepasst werden.

In der Umgebung werden Bestandsflächen der Landwirtschaft, Waldflächen (Schonwald) und ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet relativ eben. Im Bereich der an das nördlich angrenzende Fußballfeld grenzt, besteht zum Teil im Bereich der Mehrzweckhall und Vereinsheim ein Geländeunterschied. Hier fällt das Gelände ab.

### 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 11.09.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$ ,  $HQ_{50}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  vorhanden.

### 4.3 Mobilität

#### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nördlich im Ortsteils Burbach und wird direkt von der Straße "Am Windeck" erschlossen. Diese bindet an die Schöll-

bronner Straße in Richtung Ortsmitte von Burbach an. Der Ortsteil Burbach ist an die Kreisstraße K 3554 "Burbacher Str." angebunden mit weiterem Anschluss an die Landesstraße L564 "Albtalstraße". Diese bindet im weiteren Verlauf in Richtung Norden an das Mittelzentrum Ettlingen an. Über die Autobahn-Anschlussstellen Ettlingen ist die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main - Basel) zu erreichen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche, regionale sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets gibt es mehrere Parkplatzflächen, die unter anderem von der ansässigen Vereinsgaststätte und Gastronomie sowie für die Sportanlagen bzw. Mehrzweckhalle genutzt werden.

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

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Haltestellen von denen der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar ist. In der Ortsmitte von Burbach in ca. 750 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle "Speiglerstraße", die von der Buslinie 154 in Richtung Marxzell Bahnhof bedient wird. Zudem besteht die Möglichkeit das Angebot des MyShuttle (On Demand Verkehr) zu nutzen. Das MyShuttle fährt, wenn es gebucht wird (Montags bis Freitags zwischen 19:30 Uhr und 1:00 Uhr nachts, Samstags von 8:00 Uhr bis 1:00 Uhr Nachts und Sonn- und Feiertags von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr).

Der Bahnhof wird von der Straßenbahn S1 befahren und bindet somit die Gemeinde Marxzell an das Oberzentrum Karlsruhe, Ettlingen, Hochstetten und Bad Herrenalb an. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

### **4.4 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Innerhalb der bestehenden Straßen und Wege sind Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden.

## 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Westlich im Plangebiet befinden sich ein Spielplatz, eine Gastronomie, die Freiwillige Feuerwehr mit der Abteilung Burbach sowie eine Mehrzweckhalle (Windeckhalle) mit dazugehörigem Parkplatz, auf der im Randbereich auch eine Tischtennisplatte und ein Basketballkorb untergebracht ist. Auf dem Gelände des Spielplatzes sind auch drei Fahnenmasten mit dem Logo des Naturpark Schwarzwald aufgestellt.

Östlich befinden sich die Sportanlage des Tennisclubs Rot-Weiß Burbach e.V. mit drei Tennisplätzen sowie die Sportgaststätte des Fußballvereins SV Burbach 1962 e.V., die auch eine Außenterrasse besitzt. Zudem sind sechs Garagen auf der Fläche zwischen Mehrzweckhalle und Sportgaststätte vorzufinden. Entlang der Straße 'Am Windeck' befindet sich ein Feldgehölz (geschütztes Offenlandbiotop) und eine geschotterte Parkplatzfläche, auf der auch Glascontainer und eine Altkleidersammlung aufgestellt sind. Zwischen der Parkplatzfläche und Gebäude der Feuerwehr befindet sich außerdem ein Wohnhaus.

Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig und weisen ein Satteldach auf, lediglich die Sportgaststätte des Tennisclubs ist als Waldmach ausgeführt und die Mehrzweckhalle zur südwestlichen Ausrichtung zweigeschossig.

### 4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich grenzt das Fußballfeld des Fußballvereins SV Burbach 1962 e.V., westlich Waldflächen mit einer Jägerhütte "Wildküche", südlich landwirtschaftliche Flächen mit einem Wirtschaftsgebäude und westlich weitere landwirtschaftliche Flächen mit einem Parkplatz und einem Infopunkt mit einer Wanderkarte.

Die Kernsiedlungsbereich des Ortsteils Burbach befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet in Richtung Süden.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Marxzell die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zu ermöglichen. Gleichzeitig soll das gesamte Areal bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele beachtet werden:

- ▶ Regelung der Verträglichkeit zukünftiger Planungen.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessenen dichten Bebauung. Insbesondere die Nutzung von Potenzialflächen für eine behutsame Nachverdichtung.
- ▶ Regelungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude um ein harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen

## 5.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept beinhaltet insbesondere die planungsrechtliche Sicherung von bereits bestehenden Nutzungen. Es soll eine städtebauliche und funktionale Ordnung im Zusammenhang mit einer Nachverdichtung erfolgen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten werden hier Synergieeffekte hinsichtlich der Bereitstellung von Stellplätzen und der Nutzung der Sportanlagen gesehen, die genutzt werden sollen.

Das Nutzungskonzept sieht derzeit keine Änderung im Bereich der Sportanlagen, der Mehrzweckhalle, der Feuerwehr und des im FNP als gewerbliche dargestellten Bereiches vor. Die Nachverdichtung sieht im Bereich der geschotterten Parkplatzfläche einen Neubau einer Kita vor. Geplant sind vier Gruppen für Kinder über 3 Jahre und eine Gruppe für Kinder unter 3 Jahren. Der Neubau soll einen Intensiv- bzw. Schlafraum, Sanitärbereiche sowie einen Schlafraum für Kinder über 3 Jahre der Ganzbetreuung beinhalten. Zudem werden ein Mehrzweckraum mit Lager, ein Multifunktionsraum, ein Essensbereich mit Küche für die Ganztagesbetreuung, ein Personalbereich, Räume für die Technik, Material und Hauswirtschaft vorgesehen.

Für den Außenbereich muss das bestehende Feldgehölz entfernt werden. Hier wird eine zur Straße eingegrünte Freifläche mit Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Dabei soll der Außenspielbereich für Kinder unter und über 3 Jahre getrennt werden.

## 5.3 Mobilität

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation der verkehrlichen Anbindung zum Plangebiet werden keine Änderungen vorgesehen. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt auch weiterhin über die Straße 'Am Windeck'. Im Bereich des bestehenden Feldgehölz sollen 15 Stellplätze insbesondere für Besucher und Personal entstehen, die über

die Straße 'Am Windeck' angefahren werden sollen.

Durch die Planung kommt es jedoch zu einer Veränderung der Parkplatzfläche. Hier erfolgt eine Neuordnung der Stellplätze, insbesondere im Bereich der neu geplanten Kita und der Sportgaststätten.

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

Derzeit ist keine Änderung der ÖPNV-Situation vorgesehen. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung wird ein Ausbau des ÖPNV-Netzes empfohlen. Auch um die Erreichbarkeit zum Ortsteil bzw. zum Bahnhof zu verbessern.

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Es wird aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ein Ausbau der Radinfrastruktur empfohlen.

## **5.4 Technische Erschließung**

Die Versorgung der geplanten Neubauten im Plangebiet kann über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand erfolgen.

## **5.5 Schallschutz**

Zum Schutz vor Sport- und Freizeitlärm auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird ein Schallschutzkonzept im weiteren Verfahren ergänzt und ggfs. Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

## **5.6 Grünordnung und Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut und versiegelt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Bestandsfläche optimiert nachverdichtet. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung ist jedoch weiterhin mit einer Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Die vormals geschotterte Parkplatzfläche wird versiegelt. Der Bebauungsplan setzt dafür – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wasserdurchlässige Materialien fest.

Derzeit wird bei der Planung in das bestehende Offenlandbiotop eingegriffen, welches im Zuge der weiteren Planung durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen wird. Ob ein Eingriff ins Biotop notwendig wird, ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen.

Trotz geplanter Nachverdichtung und weiterer geringfügiger Versiegelung wird in diesem Zusammenhang aufgrund der geplanten GRZ, Pflanzgebote, Festsetzungen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) von einer vertretbaren Entwicklung ausgegangen. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch die Konkretisierung des Umweltberichts ermittelt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Zur Prüfung der Betroffenheit bzw. der Verträglichkeit des direkt an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebiets "Albtal mit Seitentälern" erfolgt eine FFH-Vorprüfung die tabellarisch dokumentiert wird. Zur Abschätzung von Vorkommen geschützter Arten und artenschutzrechtlicher Relevanz im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt, es werden voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz vor Reptilien und Vögel notwendig um naturschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (Gehölzrodungszeiten und Aufstellung von Reptilienschutzzäunen). Die Potenzialabschätzung wird im Laufe des weiteren Verfahrens als Anlage zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht beigelegt und Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. 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.

# Teil B - 2 Umweltbericht – Bestandsanalyse



# Teil B - 3 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	16.015
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.195
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'W'	475
<b>Summe</b>	<b>17.685</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 5: Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

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

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

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

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Am Windeck”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Am Windeck”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBL. S. 170) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Am Windeck” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Inhalt

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen im Vorentwurf

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Umweltbericht – Bestandsanalyse

#### **Anlagen**

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 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 Marxzell

Marxzell, den .....

Sabrina Eisele, Bürgermeisterin