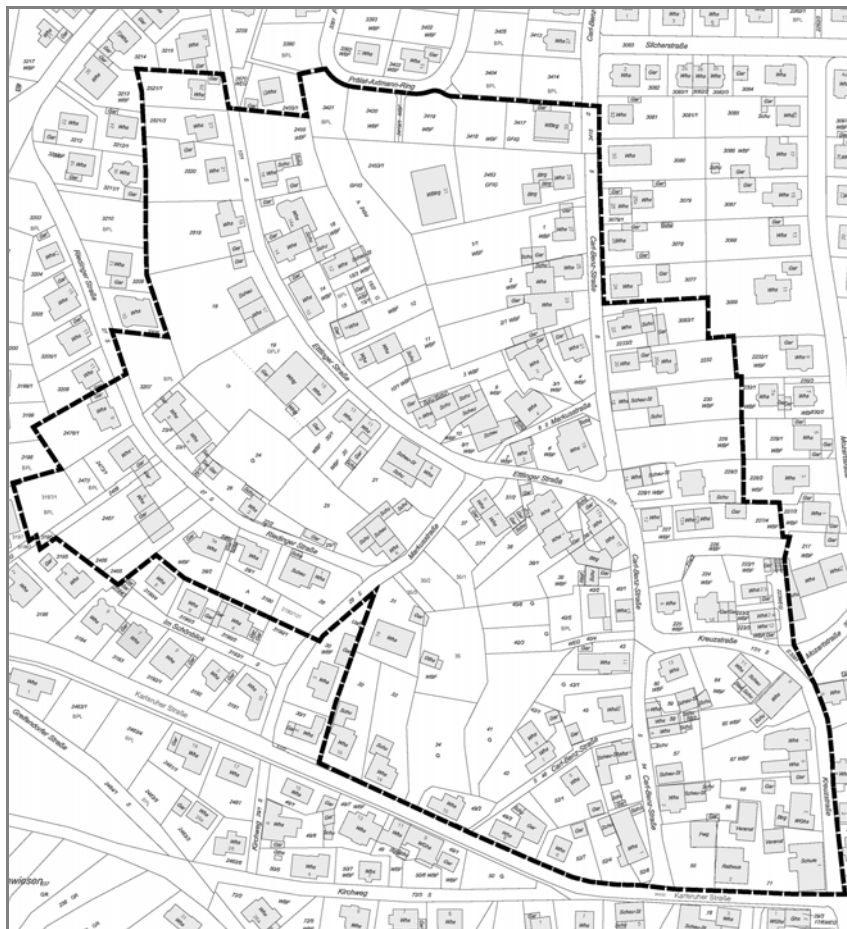


Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan “Alter Ortsetter Pfaffenrot”

– Frühzeitige Beteiligung –



Karlsruhe
Juli 2020

Dr.-Ing. Frank Gericke
MODUS CONSULT



Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan

“Alter Ortsetter Pfaffenrot”

– Frühzeitige Beteiligung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt für die Gemeinde Marxzell

im Juli 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Bestandsaufnahme
- A - 2 Ziele der Planung
- A - 3 Umweltbericht

Teil B Anlagen

- B - 1 Kenndaten der Planung
- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Städtebauliches Konzept
- B - 4 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text im Vorentwurf

Teil A - 1 Bestandsaufnahme

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" im Ortsteil Pfaffenrot möchte die Gemeinde Marxzell die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung, Ordnung und Entwicklung der bestehenden, schützenswerten städtebaulichen Situation und den Erhalt des dörflich strukturierten Ortsbids im historischen Ortskern von Pfaffenrot schaffen sowie insbesondere zur Schaffung von Wohnraum eine behutsame Nachverdichtung im städtebaulich verträglichen Umfang ermöglichen sowie einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorbeugen.

Im Hinblick auf die strukturelle und räumliche Entwicklung des Plangebietes spielen eine Vielzahl von Prozessen, wie beispielsweise der strukturelle und demografische Wandel eine entscheidende Rolle. Neben den zu erwartenden und bereits eingetretenen Veränderungen im Zuge der Demografie treten auch strukturelle Veränderungen auf. Mit der Planung soll für Bauwillige wie junge Familien Klarheit und Planungssicherheit geschaffen werden, die auch dem Nachbarschutz und dem Dorffrieden dienen.

Vor diesem Hintergrund sind im Vorfeld die Grundstückseigentümer im Plangebiet angeschrieben und auf die Planungsabsicht aufmerksam gemacht. Ihnen wurde die Möglichkeit eröffnet, mit Ausfüllen eines Fragebogens ihre gegenwärtige und geplante Situation auf dem Grundstück darzulegen.

Demnach hat der Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Landwirtschaft hat nur noch eine untergeordnete bzw. keine Funktion mehr im Plangebiet. Lediglich drei Befragten der ausgewerteten Fragebögen geben an, eine landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb auszuüben. Scheunen, Schuppen bzw. sonstige Wirtschaftsgebäude verlieren somit meist ihre ursprüngliche Funktion. Neben einigen baulich gut erhaltenden Scheunen, befinden sich auch Scheunen und Schuppen, die bei der Fragebogenuntersuchung durchschnittlich eher schlecht bewertet wurden.

Aus der Befragung wird ersichtlich, dass bereits Veränderungen innerhalb des Plangebietes stattfinden bzw. geplant sind. Neben Neubauten sind auch An- bzw. Ausbauten geplant. Auch werden Grundstücke z.T. für die nächste Generation freigehalten.

Der Bebauungsplan soll die derzeit bestehende Ortsstruktur sichern und dennoch Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten schaffen. Mit dem Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung verbunden, die nur über einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden kann.

Eine bauplanungsrechtliche Steuerung über § 34 BauGB (Einfügungsgebot) ist nicht ausreichend, um einer Ortsbildsensiblen, funktional verträglichen und räumlich geordneten, ganzheitlichen Bauentwicklung gerecht zu werden. Insofern wird der Bebauungsplan auch als Instrument des 'Nachbarschutzes' bzw. zur Absicherung der privaten Planungen verstanden.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes verträglich regelt und seinen Beitrag zur geordneten Innenentwicklung leistet. Insgesamt soll damit eine zeitgemäße Entwicklung des Bestandes, sowohl in 1. als auch in 2. Reihe unter Wahrung der ortstypischen Baustruktur erreicht werden.

2. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan "Alter Ortsetter Pfaffenrot" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Dieses Verfahren darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sollen erfüllt werden, insbesondere durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß und durch die Sicherung begrünter Innenbereiche.

Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB um 20.000 m² und damit deutlich unterhalb des oberen Schwellenwert von 70.000 m². Wird die überbaubare Grundstücksfläche so ausgestaltet, dass sie 20.000 m² nicht unterschreitet, ist eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann jedoch abgesehen werden, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das sogenannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Zur besseren Einbindung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt zusätzlich zur bereits erfolgten, gesetzlich nicht vorgeschriebenen Fragebogenbeteiligung der Grundstückseigentümer.

Unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung werden weitere Informationen und Einstellungen der Betroffenen zur Nachverdichtungsmöglichkeit im Gebiet sowie zur Sicherung der grünen Innenbereiche versprochen.

Des Weiteren sollen spezielle Nutzungs- und Bebauungswünsche der Eigentümer und Bewohner (z.B. geplante Umnutzungen der Scheunen/Umbauten), wenn nicht bereits in der Fragebogenuntersuchung erfolgt ist, kommuniziert werden sowie Stellplatzsituationen und vorhandene Nutzungen ergänzt werden, die nicht oder anders als im Bebauungsplan dargestellt sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften liegt innerhalb der Ortslage Pfaffenrots und umfasst eine Fläche von ca. 88.325 m². Der Geltungsbereich liegt in einem Areal zwischen der Karlsruher Straße, der Straße Im Neufeld, dem Prälat-Axtmann-Ring, der Silcherstraße und der Mozartstraße. Er schließt dabei insbesondere Flurstücke am südöstlichen Bereich der Riedinger Straße, an weiten Teilen der Ettlinger Straße, der Carl-Benz-Straße und der Markusstraße, sowie an der Kreuzstraße und im Anschlussbereich einen Teil der südlichen Mozartstraße mit ein.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 1, 1/1, 2, 2/1, 3, 3/1, 4, 5 (Carl-Benz-Straße), 6, 7, 8 (Markusstraße), 8/1, 9, 10, 10/1, 11, 12, 14, 15, 15/1, 15/2, 15/3, 16, 18, 19, 20, 20/1, 21, 23/1, 23/4, 24, 25, 25/1, 26, 26/1, 27/2, 28, 28/1, 28/2, 31, 32, 33, 34, 35, 35/1, 35/2, 35/3, 37, 37/1, 37/2, 37/3, 38, 38/1, 39, 39/1, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 41, 42, 42/1, 43, 43/1, 45, 46 (Carl-Benz-Straße), 49/2, 49/3, 52/1, 52/4, 52/6, 52/7, 53, 55, 56, 57, 58, 58/2, 59, 60, 64, 65, 67, 68, 71, 223, 223/1, 223/2, 223/3, 223/4, 223/5, 224, 224/2, 225, 226, 227, 227/4, 228/1, 228/3, 230, 2232, 2233/2, 2453, 2453/1, 2454, 2455, 2465, 2466, 2467, 2469, 2473, 2473/1, 2476/1, 2519, 2520, 2521/1, 2521/3, 3083/1, 3190, 3190/1, 3190/101, 3197, 3197/1, 3207, 3417, 3418, 3419, 3419/1, 3420, 3421 ganz und teilweise die Flurstücke Nummer 17/1 (Ettlinger Straße, Carl-Benz-Straße, Kreuzstraße), 17/2 (Karlsruher Straße), 27 (Riedlinger Straße), 29 (Markusstraße), 54 (Carl-Benz-Straße), 229, 3091 (Mozartstraße), 3195 und 3415 (Carl-Benz-Straße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 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).

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird Pfaffenrot zusammen mit dem Ortsteil Schielberg als Erholungsort prädiktiert. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung dargestellt. Zentral nördlich schließt ein in die Wohnortslage hineinreichender regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, gleichzeitig schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, an.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (rechtsgültig seit 2004) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abb. 1, etwaige Lage des Geltungsbereichs im nicht parzellenscharfen FNP). Darüber hinaus wird eine Einrichtung für den Gemeinbedarf 'Feuerwehr' dargestellt.

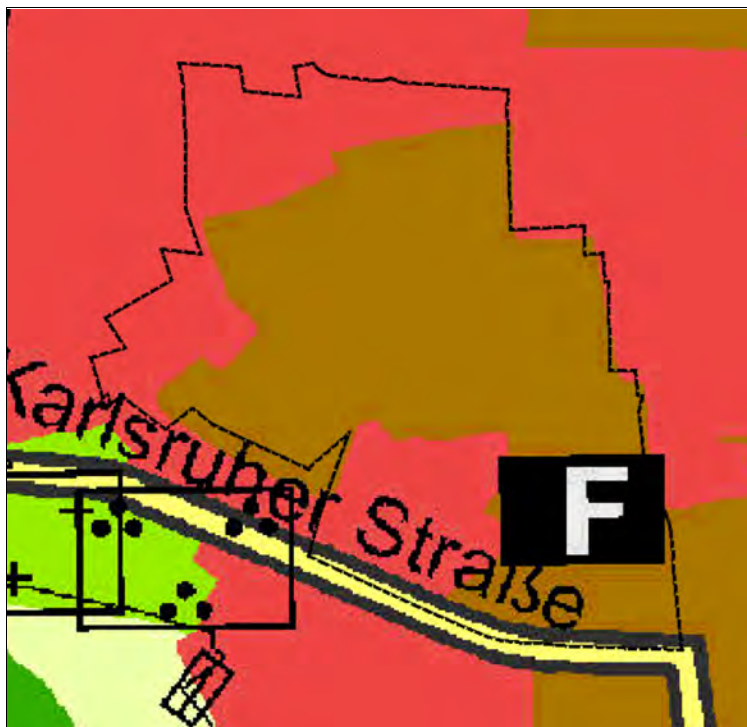


Abb. 1: Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich des Plangebietes

Unmittelbar um das Plangebiet herum, befinden sich im FNP weitere Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen. Die südlich verlaufende Karlsruher Straße sowie die Pforzheimer Straße werden im FNP als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße / Knotenpunkt dargestellt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der nördliche Teil des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bebauungsplans "Etzacker" sowie seiner vereinfachten 1. Änderung, die seit 09.06.2006 rechtskräftig ist. Der B-Plan setzt im Überlagerungsbereich ein Mischgebiet und eine Einzelbaumbeplantzung fest (siehe Abb. 2).



Abb. 2: Bebauungsplan "Etzacker" und "Etzacker", 1. Änderung (Auszug)

Für die Grundstücke im Überlagerungsbereich ist eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,6 bzw. im Baufenster entlang der Carl-Benz-Straße eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss bzw. für das Baufenster entlang der Carl-Benz-Straße auf zwei Vollgeschosse zuzüglich ein Dach-Vollgeschoss begrenzt.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Etzacker" und "Etzacker", 1. Änderung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

Für das übrige Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor und ist somit bauplanungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, innerhalb dem teilweise größere unbebaute Innenbereiche bestehen.

4.5 Informelle Planungen

Um zukünftigen Gemeindeentwicklungen aktiv zu begegnen, wurde für das gesamte Gemeindegebiet Marxzell die 'Gemeindeentwicklungsoffensive (GEO) Marxzell' erstellt. Die GEO beinhaltet sowohl grundsätzliche Leitlinien für die künftige Gemeindeentwicklung (Schwerpunkte, Ziele und Querschnittsthemen) als auch einen Katalog mit konkreten, zum Teil verortbaren, Maßnahmen.

Das Konzept soll langfristig als Handlungsleitfaden dienen und u.a durch Bebauungspläne mittelbare Wirkung nach außen erlangen. Ein festgelegtes Ziel der GEO ist u.a. der bedarfsgerechte Ausbau des Wohnraumangebots, vorrangig durch Nachverdichtung und durch Erschließung neuer Wohngebäude im Gemeindegebiet. Dabei liegt der Fokus auf Bedürfnisse von jungen Familien und seniorenge-rechtem Wohnraum.

Für das Plangebiet sieht die GEO konkret vor allem auf dem Platz vor dem Rathaus ein Verbesserungspotenzial. Der Platz wird als unattraktiver Ort zum Verweilen beschrieben. Durch den Bebauungsplan wird der Platz vor dem Rathaus von baulichen Hauptanlagen freigehalten. Zudem werden keine Festsetzungen getroffen, die eine Neugestaltung des Platzes verhindern würden.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist eine uneinheitliche Topografie auf. Neben Bereichen, die relativ eben sind, gibt es mehr oder weniger steile Bereiche. Nach Süden und Süd-Westen fällt das Gelände ab.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 22.10.2018), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen (HQ10 bis HQ_{extrem}) vorhanden.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich liegt im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Pfaffenrot nördlich der Karlsruher Straße (K 3555) und Pforzheimer Straße (K 3555). Beide ver-

laufen als Hauptverkehrsstraßen durch den Ortsteil Pfaffenrot rathausnah von Nordwesten nach Südosten abknickend. Die Straßen im Plangebiet selbst sind Anlieger- bzw. Sammelstraßen.

Die Karlsruher Straße verbindet Pfaffenrot mit der Tallage von Marxzell, mit Ettlingen und Karlsruhe sowie Bad Herrenalb. Die Pforzheimer Straße führt nach Straubenhardt im Süd-Osten. Die K 3555 mündet in Langenalb in die Landesstraße L 564. Über die Autobahn-Anschlussstellen Ettlingen im Norden sowie Rastatt-Nord im Westen ist die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main - Basel) zu erreichen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche, regionale sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im öffentlichen Raum ist entlang der Kreuzstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind einige wenige seitliche Parkplätze ausgewiesen. Zum Teil wird auch in den anderen Straßen innerhalb des Plangebietes - sofern es die Straßenbreite erlaubt, am Straßenrand / auf dem Bordstein geparkt. Im Gegensatz zur Kreuzstraße befinden sich hier jedoch keine eingezeichneten oder optisch abgegrenzten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die Bushaltestelle 'Karlsruher Straße' zu erreichen. Von hier aus fährt die Buslinie 114 (Marxzell - Pfaffenrot - Marxzell), die unter anderem auch den Bahnhof von Marxzell anfährt. Das Plangebiet weist bei einem Einzugsbereich von einem 500 m Radius um die Bushaltestelle keine Erschließungslücke auf, hat allerdings tagsüber teilweise nur einen etwa stündlichen Takt und nach 20 Uhr keine Busanbindung mehr.

Der im Tal liegende Bahnhof der Gemeinde Marxzell ist ca. 1 - 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Fußläufig ist er in ca. 15-20 Minuten, mit dem PKW in 5 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof bietet auch Möglichkeiten zum Abstellen des PKW's (Park & Ride Parkplätze). Über die S1 ist Marxzell an das Oberzentrum Karlsruhe, Ettlingen, Hochstetten und Bad Herrenalb angebunden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben, der jedoch einen Verzicht auf das KFZ im Allgemeinen nicht ermöglichen dürfte.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

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

Tempo 30 auch nicht erforderlich ist. Zum Teil befinden sich keine bzw. sehr schmale Gehwege im Plangebiet.

5.3.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Beschreibung der durchgeführten Erhebung

Im September 2018 wurde eine postalisch in Form von Fragebögen versendete Eigentümerbefragung mit Ankündigung der Bebauungsplanung durchgeführt. Zielstellung dieser Befragung war es, die derzeitige Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen (siehe Tab. 1).

Eigentümer-Fragebogen
Besitzverhältnisse, Baujahr Gebäude, Anzahl Wohneinheiten
Gebäudenutzung und -zustand
Tierhaltung auf dem Grundstück
Geplante Veränderungen auf dem Grundstück / Gebäude, Umnutzung
Vorhandene und geplante Stellplatzanzahl
Zufriedenheit, Wünsche und Anregungen

Tab. 1: Erhobene Daten im Fragebogen

Von den insgesamt 118 angeschriebenen Eigentümern haben 40 Eigentümer den Fragebogen ausgefüllt zurückgesendet. Gleichwohl lassen sich wichtige Erkenntnisse aus den Fragebögen ableiten:

- ▶ Die Mehrzahl der Befragten im Plangebiet sind auch Eigentümer der Gebäude. Insofern besteht ein großes Interesse an den bauleitplanerischen Überlegungen und ggf. auch der Umsetzung der noch zu entwickelnden städtebaulichen Ziele.
- ▶ Die dominante Nutzung innerhalb des Gebietes ist die Wohnnutzung, nur wenige Eigentümer haben eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzung angegeben.

- ▶ Zum größten Teil befindet sich nur eine Wohneinheit im Gebäude. Die höchste Anzahl der angegebenen Wohneinheiten beträgt vier. Der Fragebogenrücklauf verzeichnet keine Geschosswohnungsbauten bzw. größeren Mehrfamilienhäuser.
- ▶ Im Plangebiet befinden sich sowohl Neubauten als auch Gebäude mit einem älteren Baujahr. 40% der Gebäude sind über 70 Jahre alt (Baujahr älter als 1949). Der bauliche Zustand der Haupthäuser im Plangebiet wird als sehr gut bzw. gut bewertet. Jedoch werden vereinzelt Haupthäuser im Plangebiet mit einer schlechten baulichen Substanz angegeben, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich sind. V.a. Scheunen und Schuppen werden durchschnittlich schlecht bewertet. Im Plangebiet vorhandene Scheunen mit einem guten Zustand sollen nicht zwangsweise für Wohnzwecke genutzt und umgebaut werden müssen.
- ▶ Laut Befragten sind vereinzelt Veränderungen innerhalb des Plangebietes geplant. Für einzelne Grundstücke gibt es Wünsche für einen Neubau, zudem werden An- und Ausbauten (Dachausbau, Wintergärten) im Fragebogen angegeben. Diese sind planungsrechtlich relevant und können in der Bebauungsplanung ermöglicht werden. Neben konkreten Bauwünschen wird von Befragten geäußert, ihre Grundstücke als Bauland für die nächste Generation freizuhalten bzw. die Erben sich um das Grundstück kümmern müssen.
- ▶ Von den Teilnehmern wird die Wohnqualität innerhalb des Gebietes als gut angesehen. Am schlechtesten wird das Parkplatz- und Einzelhandelsangebot, der Anschluss an den ÖPNV und das gastronomische Angebot im Ortskern angesehen.
- ▶ Für die Entwicklung im Plangebiet wird eine moderate Nachverdichtung gewünscht, die auch weiterhin Grünflächen sichert. Eine zu dichte Bebauung wird seitens der Befragten nicht gewünscht. Neben einer Regelung der Wohneinheiten, soll ein erhöhter Stellplatzschlüssel auf dem Grundstück im Plangebiet angewendet werden, da aufgrund der kleinen Straßenquerschnitte und Topografie öffentliche Stellplätze auf den Verkehrsflächen nur begrenzt möglich sind.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden im Planungsprozess soweit möglich und konzeptionell sinnvoll berücksichtigt.

5.4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Pfaffenrot nördlich der Karlsruher Straße. Neben Grundstücken mit kleinen Gartenflächen gibt es zum Teil Grundstücke mit großen Grünflächen im hinteren Bereich.

Nördlich der Karlsruher Straße im Bereich zwischen Carl-Benz-Straße und Mozart Straße sind die beiden Gebäude des Rathauses Pfaffenrot, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Marxzell (Abteilung Pfaffenrot) sowie zwei Veranstaltungsgebäude der Gemeinde verortet. Hier befindet sich auch neben einem Parkplatz auch eine kleine gepflegte Grünfläche sowie ein als zum Teil als Parkplatz genutzter, öffentlicher Platzbereich vor dem Rathaus mit Bäumen und Brunnen.

Im übrigen Plangebiet dominiert vor allem die Wohnnutzung. Ausnahme bildet das in der "zweiten" Reihe gelegene Bauunternehmen in der Carl-Benz-Straße mit einer gewerblichen Nutzung, das wie ein Fremdkörper in der Wohnstruktur liegt. Vereinzelt sind ansonsten andere Nutzungen, wie u.a. eine Bäckerei, ein Steuerberater, ein Heizungsbaumonteur, eine Massagepraxis, ein Yoga"studio" und ein Imker im Plangebiet vorhanden. Nach Angaben im Fragebogen finden zudem in einem Wohnhaus auch Kulturveranstaltungen statt. Neben landwirtschaftlichen Nebengebäuden, u.a. zur Lagerung von landwirtschaftlichen Gerätschaften, werden zum Teil Hühner auf den Grundstücken gehalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es einige Brach- und Potenzialflächen für die innerörtliche Nachverdichtung. Größere Freibereiche, die eine eigene rückwärtige Erschließung erlauben, bestehen westlich der Carl-Benz-Straße nördlich und südlich der Ettlinger Straße, untergenutzte Bereiche liegen zudem insbesondere westlich der Carl-Benz-Straße (bei den Hausnummern 10 und 16), zwischen der Ettlinger Straße und der Riedinger Straße sowie im Südwesten auf einzelnen unbebauten Grundstücken zwischen seitlicher Bebauung vor.

Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern ausgeführt. Vereinzelt sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dächern vorhanden. Nebengebäude sind meist eingeschossig ausgeprägt, weisen aber dennoch zum Teil eine hohe Gebäudehöhe auf. Bei vielen Gebäuden im Plangebiet sind entlang der Straßenräume Sockel vorzufinden. Die Dacheindeckung ist farblich hauptsächlich auf rot- bzw. rotbräunlichen und bräunlichen Tönen und einzeln auftretenden Grautönen begrenzt.

Insgesamt ist das Plangebiet dörflich geprägt. Neben alten Bauernhäusern mit Nebenanlagen kommen verstärkt weitere Neubauten im Plangebiet hinzu, die auch bereits das Ortsbild verändern.

5.4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im unmittelbaren Bereich zum Plangebiet sind neben der Wohnnutzung vereinzelt andere Nutzungen vorhanden.

In der nahen Umgebung befindet sich südöstlich am Plangebiet eine Kapelle, südlich neben der Bushaltestelle ein kleiner Supermarkt, östlich eine Autowerkstatt und nördlich ein KFZ-Ausbeulservice und ein Spielplatz.

Im weiteren Umfeld befinden sich vor allem südlich vom Plangebiet ein Bankinstitut, ein Dorfmuseum, ein Kindergarten und eine Grundschule (beide ca. in 500 m - 800 m Entfernung).

Teil A - 2 Ziele der Planung

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt die Gemeinde, die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung, Ordnung und Entwicklung der bestehenden, schützenswerten städtebaulichen Situation und den Erhalt des kleinteilig strukturierten Ortsbids im historischen Ortskern von Pfaffenrot schaffen. Gleichzeitig soll eine behutsame Nachverdichtung im städtebaulich verträglichen Umfang ermöglicht und eine unkontrollierte und unmaßstäbliche Bauentwicklung vorgebeugt werden.

In diesem Sinne soll Wohnraum insbesondere für junge Familien entstehen, der sich in den ländlichen Charakter der dörflichen Struktur integriert. Die Planung soll somit unter Berücksichtigung von Nachbarschutz und Dorffrieden Planungssicherheit für Bauwillige schaffen.

(Dabei sind folgende übergeordnete Planungsgrundsätze von Bedeutung:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung im innerörtlichen Bereich:
 - Schaffung von Wohnraum in zweiter Reihe.
 - Konfliktfreies Einfügen in die umgebende Nutzungsstruktur und Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung).
 - Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung, zum Teil auch durch eine 'vertikale' Nachverdichtung (Aufstockung).
- ▶ Quartiersqualität schützen: Sicherstellung einer Durchgrünung im Plangebiet, auch zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs.)

Zur Umsetzung der Planungsgrundsätze sind folgende konkrete Planungsziele zu beachten:

- ▶ Regelung der Gebietsnutzungsart.
- ▶ Begrenzung der baulichen Dichte und Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen und Grenzabständen bzw. Grenzbebauung.
- ▶ Regelung und Begrenzung für die Bebauung in zweiter Reihe.

- Erhalt der zum Teil vorhandenen ortstypischen Haus- / Hofbebauung.
- Freihaltung von Garten- und Vorgartenbereichen und Zurücknahme der Bebaubarkeit in Teilbereichen.
- Regelung zur Anzahl Wohneinheiten, inklusive deren Begrenzung bei Mehrfamilienhäusern.
- Regelung der notwendigen privaten Stellplätze.
- Freihaltung oder Schaffung von Zufahrtsbereichen zu einzelnen Blockinnenbereichen als Erschließung für Nachverdichtungsmöglichkeiten.

6.2 Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der Fragebogenuntersuchung, Bestandserhebung und Beachtung der im Bebauungsplan aufgestellten Planungsgrundsätzen und -ziele wird ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Konzept dient auch als Grundlage für die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, das in der frühzeitigen Fassung noch nicht alle abschließenden Festsetzungen trifft, jedoch die Überlegungen aufzeigt und die Möglichkeit zur Stellungnahme bieten soll (siehe dazu Teil A-2, Punkte 6.5 und 6.6).

Für den Bebauungsplan im Vorentwurf wird das städtebauliche Konzept (derzeit in drei Varianten) zu Grunde gelegt (s. Teil B-3). Sie enthalten Informationen zur Erschließungskonzeption, Lage und Dimension der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Inhalte zur Bebauungsstruktur in 1. und 2. Reihe. Dabei unterscheiden sich die drei Varianten lediglich in einem Teilbereich zwischen Markusstraße, Ettlinger Straße, Carl-Benz-Straße und Karlsruher Straße, außerdem in der Bebauungsmöglichkeit/Freihaltung in zweiter Reihe im Bereich Ettlinger Straße gegenüber der Riedingerstraße.

Die Konzeptionen stellen lediglich Beispiele für eine Bebauung bzw. einen Umbau/Ausbau im innerörtlichen Bereich dar. Zudem löst das Konzept keine Baupflicht aus. Erkennbar ist neben der ersten Reihe auch die zum Teil ausgebaute zweite Reihe. Dabei sind die "rötlich" dargestellten Gebäude Bestandsgebäude und die "cremefarbenen" Gebäude mögliche Neubauten/Anbauten/Ausbauten. Die vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen werden durch Neubauten als Beispielbebauung in den Konzepten nachverdichtet und veranschaulicht. Zur besseren Beschreibung der Planungskonzeptionen wird das Plangebiet in unterschiedliche Teilbereiche unterteilt und erläutert. Die Varianten unterscheiden sich im Teilbereich 6 und in zweiter Reihe im Teilbereich 5 und sind ansonsten identisch.

■ Teilbereich 1



Abb. 3: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 1

Im ersten Teilbereich soll der (kleine) grüne Innenbereich geschützt werden und darf nicht verschwinden. Entsprechend werden im Konzept geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Vorhandene Scheunen und Nebengebäude können ausgebaut werden.

Der zentrale Platzbereich ist für die Ortsmitte von herausragender Bedeutung. Hier gilt es, eine Synthese zwischen einer Stärkung der Aufenthaltsqualität (heute unterstützt durch die Sandstein-Materialität und den großen Baumbestand) und temporären Parkens (z.B. tags für Besucher oder Mitarbeiter des Rathauses) zu finden. Eine Umgestaltung kann die Parkplatzsituation in diesem Bereich verbessern sowie durch eine attraktive Gestaltung mehr Aufenthaltsqualität und somit einen Platz zum Verweilen für die Bürger der Gemeinde schaffen. Eine Entlastung des Parkraums im Platzbereich durch Verlagerung in umliegende Straßen sollte geprüft werden.

Der vorhandene Parkplatz an Feuerwehrgebäude und Rathaus kann vergrößert und umgestaltet werden. Eine Eingrünung sollte dort sichergestellt bleiben, falls möglich durch Erhalt der bestehenden großen Bäume. Ortsbildtypisch ist dort heute ein historisches steinernes Wasserbecken als Platzmobiliar.

Die Platzaufwertungen würden auch den Ergebnissen aus der 'Gemeindeentwicklungsoffensive (GEO) Marxzell' entsprechen. Erste Nutzungskonzepte und Entwürfe liegen der Gemeinde bereits vor. Hierbei sollen neben (temporären) Parkplätzen auch mehr Aufenthaltsqualität im Platzbereich geschaffen werden.

die Bebauung gehen zum Teil vorhandene Grünflächen verloren. Zwischen der vorhandenen und der neu ermöglichten Bebauung sollen jedoch grüne Zwischenbereiche vor einer weiteren Bebauung geschützt werden.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3 - Variante 1



Abb. 5: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3 - Variante 2

In der **zweiten Variante** erfolgt der Anschluss der neuen Wohnstraße über die Markusstraße, jedoch nicht als Stichstraße. Die vorhandene Grünfläche wird durch die Bebauung reduziert und in zwei Teilbereiche unterteilt. Aufgrund der Verbindung von der Markusstraße zur Carl-Benz-Straße, kann es zu Durchgangsverkehr kommen, der z.B. durch eine Einbahnstraßenregelung und einen verkehrsberuhigten Bereich minimiert werden sollte. Dennoch wird die Wohnruhe geringer sein als in der ersten Variante und wird daher nicht als Vorzugsvariante erachtet, auch da für den restlichen Ortsteil die zusätzliche Straßenanbindung nicht benötigt wird.

Ähnlich wie in der zweiten Variante ist in der **dritten Variante** eine durchgängige Straße zur Erschließung des Innenbereichs vorgesehen. Die neue Wohnstraße schließt an die stark befahrene Karlsruher Straße an und mündet in die Carl-Benz-Straße. Aufgrund der topografischen Situation würde hier eine steile Straße zur Erschließung der Neubauten entstehen (ähnlich wie in der Markusstraße). Durchgangsverkehre sollten vermieden werden (z.B. durch eine Zufahrtsbeschränkung mit "Anwohner frei"-Regelung oder Ausweisung einer Einbahnstraße).



Abb. 7: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3 - Variante 3

Die **vierte Variante** sieht eine Durchgangsstraße vor, die ähnlich wie in der dritten Variante an die stark befahrene Karlsruher Straße anschließt, jedoch in die Markusstraße mündet. Die steile Straße soll wie in den vorherigen Varianten mit einer Zufahrtsbeschränkung z.B. "Anwohner frei"-Regelung oder einer Ausweisung als

Einbahnstraße vorgesehen werden, um Durchgangsverkehre zu vermeiden. Der bestehende Weg im Osten, der an die Carl-Benz-Straße anbindet, wird für ein drittes Gebäude erweitert und dient somit als Erschließung für die Anlieger, jedoch ohne Wendehammer.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3 - Variante 4

Der zusätzliche Straßenanschluss gegenüber der Bushaltestelle an die Karlsruher Straße wird verkehrlich als nicht optimal angesehen, weshalb die Variante 1 als am vorteilhaftesten erachtet wird.

■ Teilbereich 4

Im vierten Teilbereich wird eine langfristige Variante mit bedingtem Baurecht ermöglicht. Der Standort des Betriebs wird städtebaulich als Fremdkörper angesehen, ohne ihn könnten viele hochwertige neue Wohneinheiten geschaffen werden. Übergangsweise kann er in seiner gewachsenen Lage bestehen bleiben – die spätere mögliche Wohnentwicklung ist in dieser Phase durch Freiraumschutz und Bauverbot im Bereich der Erschließungsstraße offenzuhalten.

Ab Verlagerung/Entfall des Unternehmens soll das Potenzial zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen. Im städtebaulichen Konzept wird ein Straßenstich mit Wendehammer, der an den Prälat-Axtmann-Ring anschließt, vorgesehen.

Dadurch können Neubauten im “inneren” Bereich mit eigener Erschließung vom Prälat-Axtmann-Ring entstehen. Zudem kann die Bebauung südlich des Prälat-Axtmann-Rings ergänzt werden. Durch die mögliche Bebauung fallen zum Teil vorhandene Garten- und Grünflächen weg. Im Bereich der versiegelten Flächen des Bauunternehmens kann aber eine Entsiegelung in Teilbereichen erfolgen. Durch die Bebauung können sowohl Grundstücke mit größeren als auch kleineren Gärten entstehen.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 4

Entlang der Ettlinger sowie der Carl-Benz-Straße werden zum Teil Baulücken geschlossen, sowie Beispiele für einen Anbau, Scheunenausbau, -umbau oder Neubau dargestellt.

■ Teilbereich 5

In der **ersten, zweiten und vierten Variante** wird im Teilbereich 5 eine Nachverdichtung entlang der Riedinger Straße dargestellt. Das Gebäude entlang der Markusstraße wird mit seinen Nebengebäuden im Konzept belassen. Die lockere dörfliche Haus-Hof-Situation wird weiterhin im Plangebiet erwünscht und soll den dörflichen Charakter und Ursprung des Plangebietes unterstreichen. Entlang der Ettlinger Straße wird ein Aus- bzw. Neubau von Nebengebäuden visualisiert. Von einer Bebauung in der zweiten Reihe wird (aktuell) abgesehen und so den vorhandenen großen Grünräumen Vorrang gegeben.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 5 - Variante 1

In der **dritten Variante** werden Gebäude in einer versetzten Gebäudestellung in der zweiten Reihe dargestellt, die durch die Ausrichtung eine hofähnliche Situation zwischen erster und zweiter Reihe schaffen. Der vorhandene innere grüne Innenbereich wird zum Teil überbaut, der restliche Teil soll bestehen und vor einer Bebauung geschützt bleiben. Diese Variante zeigt eine weitere Option zur Nachverdichtung in der zweiten Reihe im Plangebiet auf, der jedoch im Dreiklang und nicht isoliert (und daher eher zu einem späteren Zeitpunkt auf Initiative der Grundstückseigentümer) erfolgen sollte. Im Bereich der tiefen und breiten Grundstücke mit den Flurstücken Nr. 18, Nr. 19, Nr. 20/1, Nr. 24, Nr. 25 und Nr. 2519 kann langfristig gesehen eine zweite Reihe Bebauung ermöglicht und offen gehalten werden. Die Erschließung soll dabei über die Ettlinger Straße erfolgen. Erschließungsbereiche für die zweite Reihe werden durch Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, im Bebauungsplan gesichert. Der Bebauungsplan schafft jedoch darüber hinaus keine Bebauungsmöglichkeit durch die Ausweisung von Baufenstern. Der Bereich wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und somit von einer Bebauung mit Hauptanlagen geschützt.



Abb. 11: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 5 - Variante 3

■ Teilbereich 6



Abb. 12: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 6

Im Teilbereich 6 wird die erste Reihe entlang der Straße "Im Schönblick" und in der "Riedinger Straße" in der offenen Bauweise vervollständigt. Auf dem Flurstück

Nr. 28 kann ein Scheunenausbau erfolgen und somit eine Doppelhaushälfte entstehen. Zudem wird das Wohn- bzw. die Nebengebäude auf den Flurstücken Nr. 2465, Nr. 2466 und Nr. 2467 nach vorne an den Straßenraum versetzt. Hier wurde im Fragebogen ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle angegeben und ermöglicht damit bei den tiefen Grundstücken eine Nachverdichtung auch in zweiter Reihe. Bei Garagenentfall wäre diese Bebauung mit rückwärtigen Gärten im Südwesten auch über einen Fahrweg, der an die Straße "Im Neufeld" anschließen könnte, möglich.

6.3 Erschließung

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt weiterhin über die durch das Plangebiet verlaufenden bzw. angrenzenden Erschließungsstraßen. Durch das städtebauliche Konzept werden zwei weitere Erschließungsstraßen (je nach Variante zwei Erschließungsstiche mit Wendehammer oder ein Erschließungsstich mit Wendehammer und eine Durchfahrtsstraße) und ein Fahrweg innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Entsprechend wird durch die geplante Nachverdichtung von keiner Verschärfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ausgegangen, zumal wenn wie vorgesehen auch eine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt wird. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind bauplanungsrechtlich gleichwohl Stellplätze nicht ausgeschlossen. Diesbezüglich sind derzeit keine weiteren Maßnahmen geplant. Zur Ordnung des Parkverkehrs werden jedoch gestalterische oder bauliche Maßnahmen und zudem ein Parkraumkonzept empfohlen. Hierbei kann die Parkraumsituation analysiert und für Bewohner, Angestellte und Besucher des Rathauses optimiert werden und zudem die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit (durch Reduzierung von Falschparkern) verbessert werden.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch die Planung keine Änderungen erzeugt. An der derzeitigen ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist auch weiterhin über die im Plangebiet und angrenzend liegenden Straßen und Weg gesichert. Die durch den Bebauungsplan neu geschaffenen Erschließungswege schließen an die bestehenden Verkehrsstraßen an. Zur besseren Vernetzung wird im städtebaulichen Konzept (1. Variante) der neu erschlossene Straßenstich mit einen Fuß- und Radweg verbunden. Ansonsten ist eine gesonderte Radinfrastruktur innerhalb der Verkehrsflächen derzeit nicht vorgesehen.

6.3.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an die technische Infrastruktur sind bereits über die Erschließungsstraßen vorhanden. Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung ist über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich möglich.

Für die Versickerung von Regenwasser auf den neu erschlossenen Flächen sind gering versiegelte und größere Freiflächen von Vorteil. Neue Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Freiflächen werden sowohl in den Planungszielen vorgesehen, als auch im Städtebaulichen Konzept dargestellt.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

6.4 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnerisch werden Vorgartenbereiche mit Vegetationsflächen und rückwärtig begrünte Freiräume sichergestellt und eine Mindestbepflanzung geregelt. Die Versiegelung soll zudem durch versickerungsfähige Materialien von Stellplätzen und Zuwegungen begrenzt werden. Siehe auch Teil A - 3: Umweltbelange.

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 der §§ 69 ff BNatSchG.

6.5 Konkretisierende Planungsziele, Festsetzungen

In Ergänzung bzw. Konkretisierung der konzeptionellen Planungsziele bestehen zum derzeitigen Planungsstand darüber hinaus weitere folgende Planungsziele/planungsrechtlichen Festsetzungen (ergänzend s. den zeichnerischen Teil B-4).

6.5.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf

Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzt für die Grundstücke im Teilbereich 4 (u.a. mit dem Rathaus) entlang der Karlsruher Straße eine Gemeinbedarfsfläche sowie im übrigen Plangebiet entsprechend des überwiegenden Bestandes ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Darüber hinaus wird für das vorhandene Bauunternehmen eine Fremdkörperfestsetzung vorgesehen. Die vorhandenen ausgeübten Tätigkeiten werden somit für diesen Bereich geschützt, eine Ausweitung soll jedoch zumindest verhindert werden.

■ Fläche für den Gemeinbedarf

Für den Bereich am Rathaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung/Veranstaltung/Feuerwehr" (VVF) festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Rathaus, Gemeindeverwaltungen,
- Feuerwehr,
- Gebäude für Veranstaltungszwecke, die auch Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen beinhalten dürfen,
- Dorf- und Marktplatz,
- Parkplatz.

■ Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

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

Ausnahmsweise sollen die folgenden weiteren Nutzungen zulässig sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sollen folgende Nutzung sein:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,
- Sexshops und Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsfläche ausgerichtet ist.

Hobby-Kleintierhaltung ist im WA weiterhin möglich.

6.5.2 Bedingtes Baurecht

Innerhalb des Teilbereiches 3 (Bereich zwischen Ettlinger Straße, Carl-Benz-Straße und Prälat-Axtmann-Ring) darf eine Bebauung nur erfolgen, wenn der bestehende Betrieb des Bauunternehmens an dieser Stelle aufgegeben wurde und die Erschließung über die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' dargestellten Straße gesichert ist. Bis zum Entfall des Unternehmens wird der Blockinnenbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (siehe Teilausschnitt B-4 Planfestsetzungen im Vorentwurf).

6.5.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Neben der Grundflächenzahl werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen durch eine maximal zulässige First- und Traufhöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet soll auf max. 0,4 sowie die Grundflächenzahl innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,6 festgesetzt werden, in letzterer mit Überschreitungsmöglichkeit für Platz- und Parkplatzflächen.

Die Zahl der Vollgeschosse soll in der 1. Reihe auf maximal zwei Vollgeschosse und in der (durch Knotenlinie abgegrenzten) 2. Reihe in der Regel auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Innerhalb der zweiten Reihe soll die Bebauung insgesamt niedriger als in der 1. Reihe sein.

Aufgrund der engen Straßensituation - zum Teil ohne Gehwege - sowie der Maßgabe, Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen, wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude und Grundstück begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen maximal 3 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude und Grundstück zulässig sein. Dabei soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb der 1. Reihe auf maximal 2 pro Gebäude, in der vorgenannten 2. Reihe auf 1 WE pro Gebäude. Sofern keine zweite Baureihe besteht können maximal 3 WE in der 1. Reihe zugelassen werden. Ob für kleine Altenwohnungen eine weitere Erhöhung (z.B. auf 4 Wohneinheiten) zugelassen wird, soll im weiteren Verfahren geklärt werden.

6.5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert.

Zur Straße hin werden (begrünte) Vorgartenbereiche gesichert. Baufenster sind nur vereinzelt bei ortsbildprägenden Gebäuden oder bei durchgängig zur Straße hin ausgerichteten Gebäude nach vorne an die Straße versetzt.

Rückwärtig werden Grünbereiche (Gärten) freigehalten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend Nebenanlagen nur begrenzt und stark reglementiert zugelassen werden, um vorhandene grüne Innenbereiche zu schützen.

Zur Regelung der Bauweise wird eine offene bzw. abweichende Bauweise mit in der Länge begrenzter Grenzbebauung vorgesehen.

6.5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Bauverbote sollen eine langfristige Entwicklung in der zweiten Reihe bzw. im Innenbereich ermöglichen und offenhalten. Ohne Ausweisung können künftige Entwicklungsoptionen verhindert werden.

6.5.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' (V) werden insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Lade-

stationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Transformationenstationen (Versorgungsflächen) und Beleuchtung zugelassen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radverkehr' (F+R) dürfen zusätzlich durch Anliegerverkehr befahren werden.

Ob am Rathaus eine Fläche für einen öffentlichen Platz oder Parkplatz (ggf. auch mit Anschluss für Elektrofahrzeuge) eigens ausgewiesen werden sollen, kann in weiteren Verfahren entschieden werden.

6.5.6 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sollen insbesondere die folgenden ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen werden:

- ▶ Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sollen Stellplätze, Zufahrten und Wege - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Geeignet sind z.B. Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, breitfugige Pflaster oder Ökopflaster. Die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser ist dabei zu beachten.
- ▶ Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser sind Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.
- ▶ Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. entsprechendes LED- Licht) und einer Farbtemperatur bis 3.000 K zu verwenden.
- ▶ Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas werden Pflanzgebote festgesetzt. Pro Grundstück sind entweder mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

6.6 Konkretisierende Planungsziele, Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen soll durch die örtlichen Bauvorschriften ein Gestaltungsrahmen erstellt werden um neue bauliche Anlagen besser in ihre Umgebung einzubinden sowie bestehende schützenswerte Bauten zu erhalten (ergänzend s. den zeichnerischen Teil B-4).

6.6.1 Fassaden- und Wandgestaltung, Sockel

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 nur bei Fenstern und Photovoltaikanlagen zulässig.

Entlang der Straßenfassaden (1. Reihe-Bebauung) wird ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter Sockel von maximal 1,20 m Höhe vorgeschrieben, bezogen auf die höherliegende Gebäudeseite. Für die Bebauung in zweiter Reihe soll die Sockelhöhe gleichermaßen begrenzt werden, hier wird jedoch nicht zwingend ein Sockel vorgeschrieben.

6.6.2 Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften werden zudem Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. Hier wird die Dachform innerhalb des Plangebiets als Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 60° vorgeschrieben. Bei der Deckung der Dächer sind gebrochene Rot-/Rotbrauntöne und warme Grautöne sowie Dächer mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen/Solaranlagen zugelassen.

Zudem soll geregelt werden, dass ein Mindestanteil an rechteckigen Dachflächen von Dachaufbauten freizuhalten ist (auch um Photovoltaik gestalterisch geordnet vorsehen zu können), da zukünftig eine deutlich erhöhte gestalterische (und energetische) Bedeutung hier in Süddeutschland der Fall sein dürfte.

6.6.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen

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

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) zugelassen. Geschlossene Mauern sollen in nur geringer Höhe (max. 0,80 m) zugelassen werden. Ausnahmen sollen aufgrund der teilweisen Hanglage im Gebiet - falls erforderlich - bei Stützmauern gelten.

6.6.4 Werbeablagen

Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der eigenen Leistung und begrenzt zugelassen werden. Dabei ist Lichtwerbung ausgeschlossen. Ausnahmen sollen bei nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchteten, aber blendfreien Lichtwerbung gelten.

6.6.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur von der Außenwand zurückversetzt auf Dächern der Gebäude zulässig. Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

6.6.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg sind in der Gemeinde Marxzell für das Jahr 2017 ca. 1,36 Pkw pro Wohnung vorhanden. Vor den Hintergrund der schmalen oder fehlenden Gehwege und der unregelmäßigen Stellplatzsituation mit Falschparkern soll eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vorgeschrieben werden. Entsprechend sollen bei Wohnungen ab 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und aufgrund der angespannten (öffentlichen) Parkraumsituation bei Wohnungen ab 90 m² 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden.

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

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Für den geplanten Bebauungsplan der Innenentwicklung sieht § 13a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vor. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sollen erfüllt werden, insbesondere durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß und durch die Sicherung begrünter Innenbereiche.

Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB um 20.000 m² und damit deutlich unterhalb des oberen Schwellenwert von 70.000 m². Wird die überbaubare Grundstücksfläche so ausgestaltet, dass sie 20.000 m² nicht unterschreitet, ist eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann jedoch abgesehen werden, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Einzelvorhaben 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 der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das innerörtliche Plangebiet heute bereits weitgehend bebaut ist und in ihm eine Bebaubarkeit auf Grundlage des § 34 BauGB vorliegt, ist von einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgesehen worden, zumal die Planung auch die Sicherung von Freibereichen beinhaltet und Artenschutzrecht unabhängig vom Bebauungsplan fachgesetzlich gesichert ist.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der zum größten Teil bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung gelten bei Einhaltung einer überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 2 ha Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sollen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, welche eine für die dörfliche Struktur mit ländlichem Charakter angemessene Begrünung sicherstellt und Vorgärten sowie rückwärtige Grünbereiche schützen, wohingegen heute im Wesentlichen der allgemeine § 34 BauGB die Bebaubarkeit regelt. Dabei sieht die Planung u.a. auch die eigens intern erschlossene Nachverdichtung in den Teil-

bereichen 3 und 6 vor. Überwiegend handelt es sich dabei um Garten- und Grünflächen bzw. (Obst-) Wiesen. Auf dem Gelände des Bauunternehmens würde wiederum eine Entsiegelung erfolgen.

Durch die Planung entstehen somit teilweise Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, biologische Vielfalt, an anderer Stelle entstehen jedoch Verbesserungen. Insgesamt wird angestrebt, durch die grünordnerischen und die Freiraumfestsetzungen in Summe möglichst keine wesentliche Verschlechterung gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Zulässigkeit zu erreichen. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschaftsbild werden aufgrund der insgesamt kleinflächigen Überbauung und Versiegelung in einem bereits bebauten Gebiet nicht als maßgeblich bewertet.

Insgesamt werden jedoch die zu erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als vertretbar erachtet, zumal das Plangebiet zum großen Teil bebaut und bereits versiegelt ist und nach der Planung vorhandene innere Grünstrukturen erhalten werden sollen. Zudem trifft der Bebauungsplan ökologisch wirksame Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, zum Schutz von Insekten und zur Durchgrünung im Plangebiet.

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

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass mit den ökologisch wirksamen Maßnahmen, die der Bebauungsplan trifft eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB erfolgt. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich und dem damit verbundenen Verzicht einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich daher Vorrang eingeräumt. Der Bebauungsplan folgt somit bewusst dem gesetzlich verankerten Leitbild der Innenentwicklung.

Teil B - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeine Wohngebiete	76.480
Fläche für den Gemeinbedarf	2.325
Straßenverkehrsflächen	6.750
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'V'	1.655
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'F+R'	735
Gesamt	87.945

Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 3 Städtebauliches Konzept

Teil B - 4 Planfestsetzungen im Vorentwurf