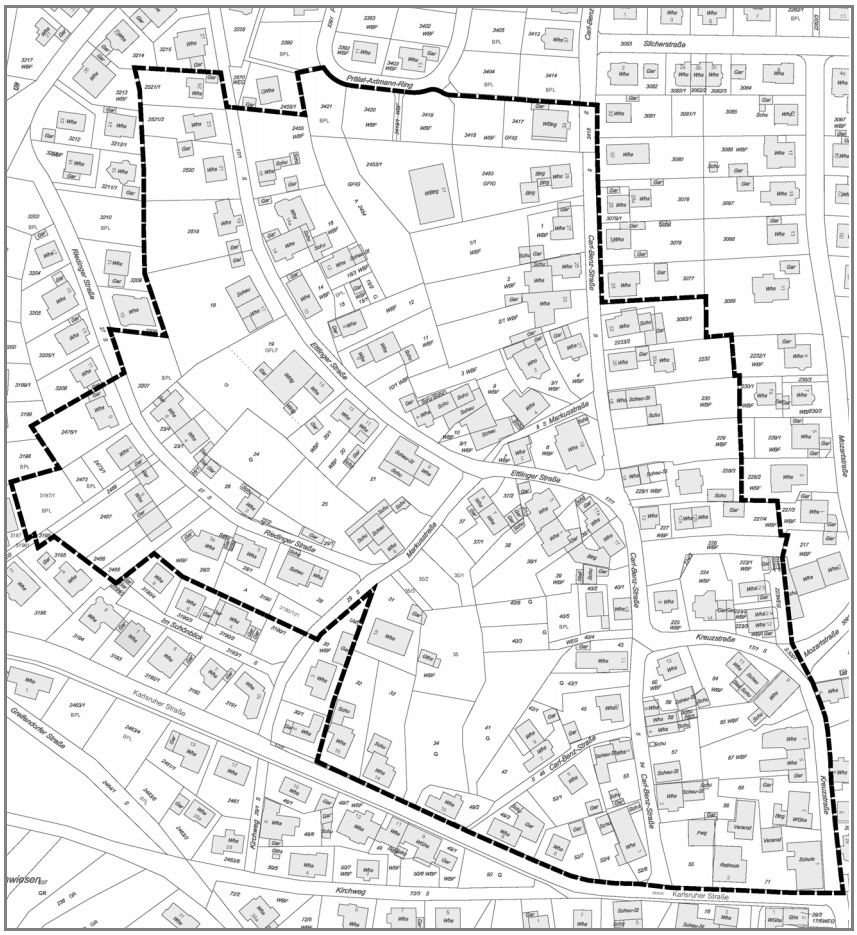
Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan
“Alter Ortsetter Pfaffenrot”

– Entwurf –



Karlsruhe
März 2023

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gericke

Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan
“Alter Ortsetter Pfaffenrot”

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt für die Gemeinde Marxzell
im März 2023

Inhalt

Teil A **Bestandteile**

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

Teil B **Begründung**

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

Anlagen

B - 4 Kenndaten der Planung
B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6 Städtebauliches Konzept
B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
B - 8 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:

WA 1 / WA 2 / WA 3 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (WA 1/WA 2/WA 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

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

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der gemäß Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung “Verwaltung/Veranstaltung/Feuerwehr” (VVF) festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

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

- Dorf- und Marktplatz,
- Parkplatz.

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

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

Anbauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie in Höhe und Grundfläche dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Die Erweiterungsfläche darf dabei nur eine maximale Grundfläche von 150 m² betragen. Weitere Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Gewerbebetriebs sind unzulässig.

1.4 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine 2. Reihe Bebauung ist nur dann zugelassen, wenn im vorderen Bereich zur Straße hin (1. Reihe) bereits eine Bebauung in Form eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes mit zulässiger Nutzung nach Festsetzung 1.1 Art der baulichen Nutzung besteht.

Innerhalb des Teilbereiches 4 (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 ‘Mischverkehrsfläche’ (M) dargestellten Straße gesichert ist (siehe Teilausschnitt A-3 Planfestsetzungen). Bis zum Entfall des Unternehmens wird der Blockinnenbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

1.5.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im WA (WA 1/WA 2/WA 3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.5.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.5.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln.

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

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist in erster Baureihe die Höhe Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Bei Gebäuden in zweiter Baureihe, ohne direkt angrenzende Erschließungsstraße, ist der untere Bezugspunk die Mitte der unteren Grundstücksbegrenzungslinie.

Ergeben sich bei der Traufhöhe unterschiedliche Bezugspunkte (z.B. bei Eckgrundstücke), ist die höhere Bezugshöhe maßgebend.

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

Im Plangebiet sind maximal drei Wohneinheiten (WE) je Gebäude und Grundstück zulässig. Dabei sind in der ersten Reihe maximal zwei Wohneinheiten (WE) und in der zweiten Reihe maximal 1 WE pro Gebäude zulässig. Sofern keine zweite Baureihe besteht, dürfen die maximal drei festgesetzten WE in der 1. Reihe zugelassen werden.

Hiervon abweichend darf ausnahmsweise maximal eine weitere Anliegerwohnung in der ersten oder zweiten Baureihe zugelassen werden, wenn diese unter 50 m² beträgt und für diese ein Stellplatz nachgewiesen wird.

1.7 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.7.1 Bauweise

WA 1:
abweichende Bauweise ‘a’ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise ‘a’ gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, in der die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen.

Hiervon abweichend darf auch auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung), wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert oder bereits eine Grenzbebauung im Bestandsgebäude gemäß Katasterplan zum Satzungsbeschluss besteht. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten.

Bei Bestandsgebäuden mit einer bereits bestehenden Traufgasse darf ausnahmsweise ein Grenzabstand von bis zu 1,00 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zugelassen werden.

WA 2/3:
offene Bauweise ‘o’ gemäß § 22 Abs.p 2 BauNVO

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

1.7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen von der überbaubaren, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksfläche der ersten Baureihe getrennt ist, definiert die zweite Baureihe.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die sowohl die 1. Baureihe (Vordergebäude) als auch die 2. Baureihe (rückwärtiges Gebäude) einschließen, ist – falls ein Abstand zwischen den Gebäuden besteht – ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von 5,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten.

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,20 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 16 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie mit der Hauptnutzung verbunden sind. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind neue Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

1.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Neue Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports, Garagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (NA/Ga/St) zulässig, maximal jedoch nur eine Einzel- oder Doppelgarage oder Nebenanlagen mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 40 m² auf jedem Grundstück.

Darüber hinaus können Nebenanlagen in Form von Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen und mit einer gesamten Grundfläche bis 15 m² sowie einer maximalen Wandhöhe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasserdienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Wärmetauscher an der Straßenfassade sind unzulässig.

1.10 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‘Mischverkehrsfläche’ (M)

werden insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Transformationenstationen (Versorgungsflächen) und Beleuchtungseinrichtungen zugelassen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radverkehr' (F+R) sind insbesondere für Fuß- und Radverkehr sowie Anliegerverkehr zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Platz' (Platz) sind insbesondere Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Darüber hinaus dürfen Radabstellanlagen, Grünflächen, Bepflanzungen, temporäre Parkplätze, Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen), Stadtmobiliar, Brunnenanlagen und Wasserspiele, Beleuchtungseinrichtungen sowie Rigolen zugelassen werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkplatz' (P) sind insbesondere Parkplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Radabstellanlagen, Grünflächen, Bepflanzungen und Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen) zulässig.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Anlieger und den öffentlichen Versorgungsträgern zu belasten.

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

1.12.1 Bodenschutz

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

1.12.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, breitfugige Pflaster oder Ökopflaster) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.12.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

1.12.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist 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.

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.

1.13 Artenschutz

- **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen mit gerichteter Abstrahlung nach unten zu verwenden.

- **Vögel**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel und nur nach fachgerechter Prüfung auf Brutstätten auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar). Entfallende Brutstätten sind durch das Aufhängen von Nistkästen für die betroffenen Artengruppe (z.B. Höhlenbrüter) auf dem Baugrundstück in gleicher Anzahl auszugleichen.

- **Fledermäuse**

Vor Abriss- und Änderungsmaßnahmen sind die Scheunen und Schuppen fachgerecht auf Fledermausbesatz zu bewerten und sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Nach Ausschluss von Fledermausbesatz können die nicht von Fledermäusen genutzten Einfluglöcher in Hohlräumen am Dach der Bestandgebäude durch PU-Schaum oder vernageln verschlossen werden, sofern auf dem Grundstück als Ersatz entsprechend Fledermauskästen vorgesehen werden.

- **Reptilien**

Vor Neubebauung und -versiegelung auf Freiflächen sind diese auf die tatsächliche Nutzung und das Vorkommen von Reptilien fachgerecht zu bewerten und sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, z.B. durch Vergrämung in vorher funktionsfähig hergerichteter Ersatzhabitate und Verhinderung des Einwanderns von Reptilien durch Reptilienschutzzäune.

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, Sockel

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Grünfassaden und Wandbegrünungen sind zulässig.

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.

Die maximale optisch sichtbare Sockelhöhe im gesamten Plangebiet beträgt 1,50 m. Entlang der Straßenfassaden (1. Reihe-Bebauung) wird zwingend ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter Sockel von maximal 1,20 m Höhe vorgeschrieben.

2.1.2 Dachgestaltung

- **Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung**

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen.

Die Traufhöhen aneinander grenzender neuer Doppelhaushälften müssen gleich sein oder sich um mindestens 1 m in der Höhe unterscheiden. Die geneigten Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Firstrichtung haben; die Dachneigung muss sich bei einer solchen Hausform jeweils aneinander orientieren.

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

Bei der Deckung der Dächer sind gebrochene Rot-/Rotbrauntöne und warme Grau- bis Anthrazittöne sowie Dächer mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen/Solaranlagen zugelassen.

Neue Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

- **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf durch die zulässigen Dachaufbauten nicht überschritten werden.

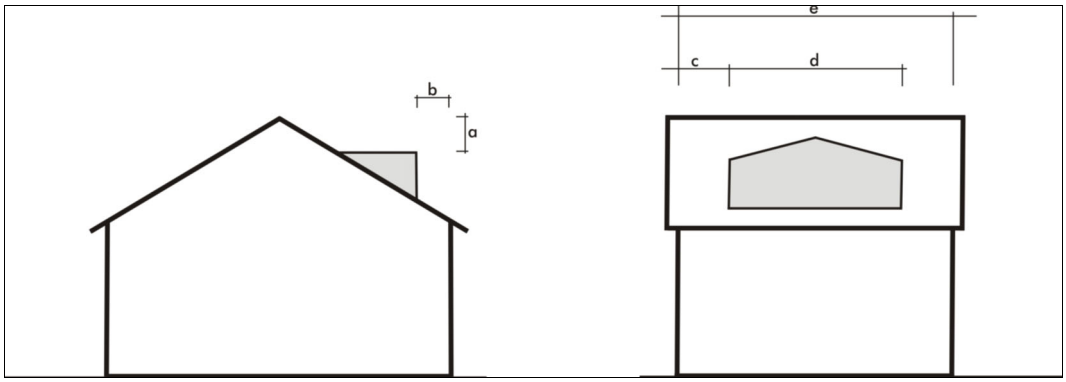


Abb. 1: Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten

Der Abstand zum First (a) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (c) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Zwerchhäuser (d) auf einer Gebäudeseite darf 50 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

- **Solaranlagen**

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

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. Solardächer sind zulässig.

Bei west-, süd- und ostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist im Sinne einer ruhigen und geordneten Dachlandschaft ein Teil des Daches von

Dachaufbauten (inkl. Kamine u.ä.), Zwerchgiebeln und -häusern für PV-Module/Solaranlagen freizuhalten:

- Gesamtgröße mindestens 50% der Dachfläche,
- untergliedert in eins bis drei rechteckige, ungestörte Teilflächen,
- Einzelgröße der einzelnen Teilflächen mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße,

und zwar bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen in für das vollflächige Aufbringen von PV-Modulen geeigneter Weise.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen; hiervon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Neue Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Decke) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Ihre Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Schriftzüge sind in maximal 2 Zeilen zulässig. Die Länge der Werbeelemente soll auf die Fassade und ihre Gliederung Bezug nehmen und darf höchstens 1/3 der Gebäudefassade betragen.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, jedenfalls blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden, sofern diese deutlich in den Hintergrund der Gestaltung tritt und sich der Gebäudegestaltung eindeutig unterordnet. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig. Ausnahmsweise zugelassene Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören oder verunstalten.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind straßenseitig nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig. Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

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

Je Wohneinheit mit bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen über 50 m² sind zwei 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 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 Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

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.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden.

Altlasten und Bodenschutz

Nach derzeitiger Aktenlage befindet sich im Planungsgebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche. Aufgrund gewerblicher Vornutzungen werden die Flurstücke Nr. 2465, Nr. 2466 und Nr. 2467 im Rahmen einer Spedition als “AS Spedition Kunz, MAR 017”, Objekt-Nr. 04259 und das Flurstück 00002-001 im Rahmen einer Tankstelle als “AS Freie Tankstelle Sarbacher, MAR 023”, Objekt-Nr. 04264 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf “B” für Belassen, “Entsorgungsrelevanz” geführt.

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren.

Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg “Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial” vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfalleingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M-20 Land/3

einzuhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Grünfläche, gärtnerische Nutzung o.ä.) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung der Flurstücke bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der benannten Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten

Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden sowie während des Rückbaus der Bestandsgebäude mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens und der abzubrechenden Bausubstanz durch Fremdstoffe, Ölspuren oder Gerüche zu achten.

Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Anfallenden Bau- und Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen, sowie möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Archäologische Funde

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

Abfallwirtschaft

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Hierzu gehört insbesondere, dass ein Rückwärtsfahren der Müllsammelfahrzeuge nicht erforderlich ist. Für einen Großteil der Grundstücke ist dies durch die bestehenden Straßen gewährleistet.

Der § 18 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Karlsruhe über die Bereitstellung der Abfallbehälter für die Hausmüllabfuhr ist zu beachten. Für eventuelle rückwärtige Bebauung (2.Reihe) sind Abfälle im Rahmen der öffentlichen Abfuhr über das Vorderhaus (1.Reihe) bzw. am Gehwegrand oder wenn kein Gehweg vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße bereitzustellen.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

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

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

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

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Industrieabwasser/AwSV

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass hier auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt werden.

Artenschutz

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich.

Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen auszurichten. Diese sind zudem hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht zu minimieren sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Schadensvermeidung an Leitungen

Innerhalb des Plangebietes liegen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, der inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH und der Netze BW GmbH

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 27

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung. 27
2. Verfahren. 28
3. Räumlicher Geltungsbereich 29
4. Einordnung in übergeordnete Planungen. 29
   4.1 Landesentwicklungsplanung 29
   4.2 Regionalplanung 30
   4.3 Flächennutzungsplanung. 30
   4.4 Verbindliche Bauleitplanung. 31
   4.5 Informelle Planung 32
5. Bestandsanalyse 32
   5.1 Gelände 32
   5.2 Katastrophenhochwasser. 32
   5.3 Erschließung. 33
   5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 34
   5.4.1 Beschreibung der durchgeführten Erhebung 34
   5.4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude 36
6. Ziele der Planung. 37
   6.1 Grundzüge der Planung 37
   6.2 Städtebauliches Konzept 38
   6.3 Erschließung. 44
   6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 45
   6.3.3 Radverkehr und Fußgänger 45
   6.4 Technische Erschließung 45
   6.5 Grünordnung 45
   6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 46

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften. 53

B - 3: Umweltbelange 58

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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 Ortsbilds 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 worden. 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 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 werden erfüllt, insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß und durch die Sicherung der begrünten Innenbereiche.

Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die überbaubare Gründstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB über 20.000 m² und deutlich unterhalb des oberen Schwellenwert von 70.000 m². Da die Planung den unteren Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet, ist eine 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 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. Von der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere 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. 87.160 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, 2455/1, 2465, 2466, 2467, 2469, 2473, 2473/1, 2476/1, 2519, 2520, 2521/1, 2521/3, 2570, 3083/1, 3197/1, 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), 3190, 3195 und 3415 (Carl-Benz-Straße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) 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 prädikatisiert. 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. Das Plangebiet ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

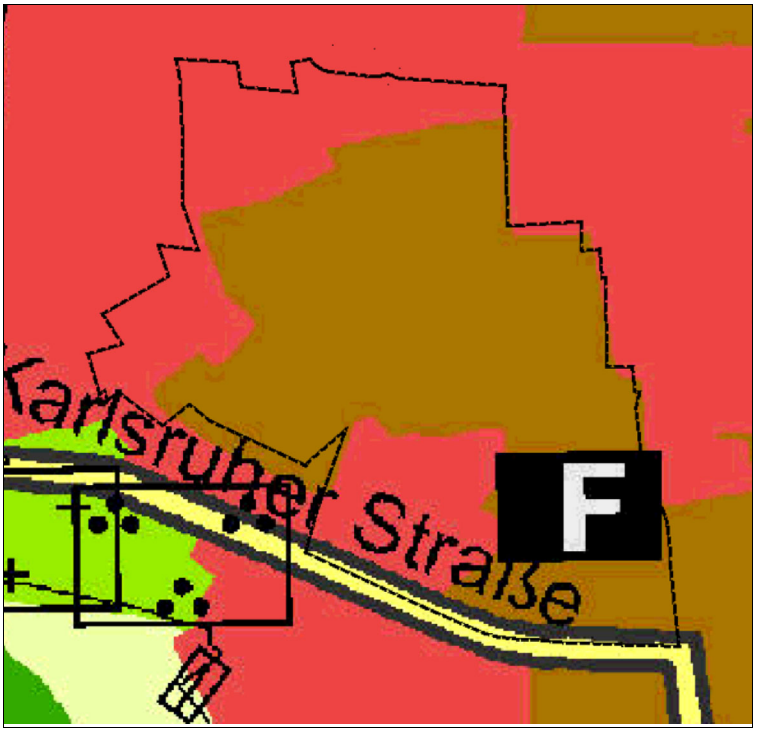


Abb. 2: Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich des Plangebietes

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

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 Einzelbaumbepflanzung fest (siehe Abb. 2).

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.

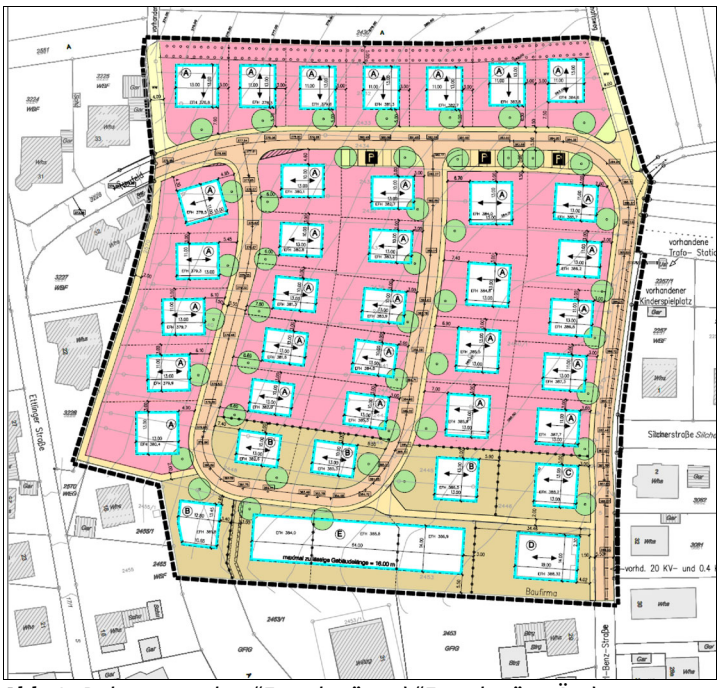


Abb. 3: Bebauungsplan “Etzacker” und “Etzacker”, 1. Änderung

Zudem liegen Teilbereiche des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplans “Neufeld”, in seiner 1. bis 10. Änderung. Die Änderungen beziehen sich zum Teil nur auf Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes “Neufeld”. Die Überlagerung betrifft das Flurstück Nr. 3190 ganz und teilweise 28/2. Hier setzt der Bebauungsplan “Neufeld” “Gartenland” fest.

Das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 227/4 liegt zudem teilweise innerhalb des Bebauungsplanes “Lanzenäcker” aus dem Jahre 1968 und seine Änderungen. Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (es handelt sich um das gleiche Grundstück) soll es in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans “Etzacker” und “Etzacker”, 1. Änderung, “Neufeld” in seiner 1. bis 10. Änderung und der Bebauungsplan “Lanzenäcker” werden im Überlagerungsbereich 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 Planung

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 seniorengerechtem 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 13.03.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen (HQ10 bis HQ_{extrem}) vorhanden.

5.3 Erschließung

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 verlaufen 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 Wohn-

einheiten, 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. 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 Hausnummmern 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).

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 Ortsbilds 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.

Für den Bebauungsplan im Vorentwurf wurde das städtebauliche Konzept in vier Varianten zu Grunde gelegt. Sie enthielten Informationen zur Erschließungskonzeption, Lage und Dimension der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Inhalte zur Bebauungsstruktur in 1. und 2. Reihe. Dabei unterschieden sich die vier 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.

Im weiteren Verfahren wurde sich auf eine Entwurfsvariante entschieden, die eine maßvolle Nachverdichtung auch in zweiter Reihe ermöglicht. Die Konzeption stellt lediglich ein Beispiel 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 “beigefarbenen” Gebäude mögliche Neubauten/Anbauten/Ausbauten. Die vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen werden durch Neubauten als Beispielbebauung in dem Konzept nachverdichtet und veranschaulicht. Zur besseren Beschreibung der Planungskonzeptionen wird das Plangebiet in unterschiedliche Teilbereiche unterteilt und erläutert.

- **Teilbereich 1**



Abb. 4: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 1

Im ersten Teilbereich soll der grüne Quartiersinnenbereich geschützt werden. Dementsprechend werden im Konzept geringe Erweiterungsmöglichkeiten, vor allem in zweiter Reihe, vorgesehen. “Baulücken” in der ersten Reihe können bebaut werden. Aufgrund der bestehenden Scheunen und Schuppen im rückwärtigen Bereich werden Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Eine Umnutzung zu einer Wohnnutzung wird aufgrund der geringen Tiefen (insbesondere auf Seiten der Carl-Benz-Straße) nicht ermöglicht.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden die Gebäude im Bestand um die Platzbereiche gesichert. Aufgrund Ihrer Funktion weisen diese einen höheren Versiegelungsgrad als die restlichen Grundstücke im Teilbereich 1 auf.

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. Der vorhandene Parkplatz zwischen Feuerwehrgebäude und Rathaus wurde zwischenzeitlich umgestaltet und bietet ein minimal größeres Parkraumangebot.

- **Teilbereich 2**



Abb. 5: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 wird eine 2. Reihe-Bebauung entlang der Carl-Benz-Straße aufgrund der vorhandenen tiefen Grundstücke ermöglicht. Die Gebäude in der zweiten Reihe sollen dabei über die erste Reihe erschlossen werden. Im Teilbereich 2 ist bereits ein Bestandsbeispiel vorhanden. Hintere Garten- und Grünbereiche sollen erhalten bleiben und werden geschützt. Die derzeit vorhandene

Baulücke in erster Baureihe soll bebaut werden. Zudem werden im zweiten Teilbereich Scheunenausbauten, - umbauten oder Anbauten dargestellt.

- **Teilbereich 3**

Im Vergleich zur Fassung zur frühzeitigen Beteiligung wird im Teilbereich 3 nur eine Variante ohne Erschließungsstraße und eine geringe Nachverdichtung im Quartiersinneren vorgesehen. Im Bereich einzelner Grundstücke wird eine Nachverdichtung ermöglicht, ansonsten auf Wunsch vieler Eigentümer die grüne Mitte gesichert.

Vor allem bereits bestehende Privatwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauplanungsrechtlich gesichert werden, sollen zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche genutzt werden. Aus diesem Grund werden, auch auf Wunsch eines Eigentümers, im rückwärtigen Bereich der Karlsruher Straße, Markusstraße und Carl-Benz-Straße Nachverdichtungen ermöglicht.

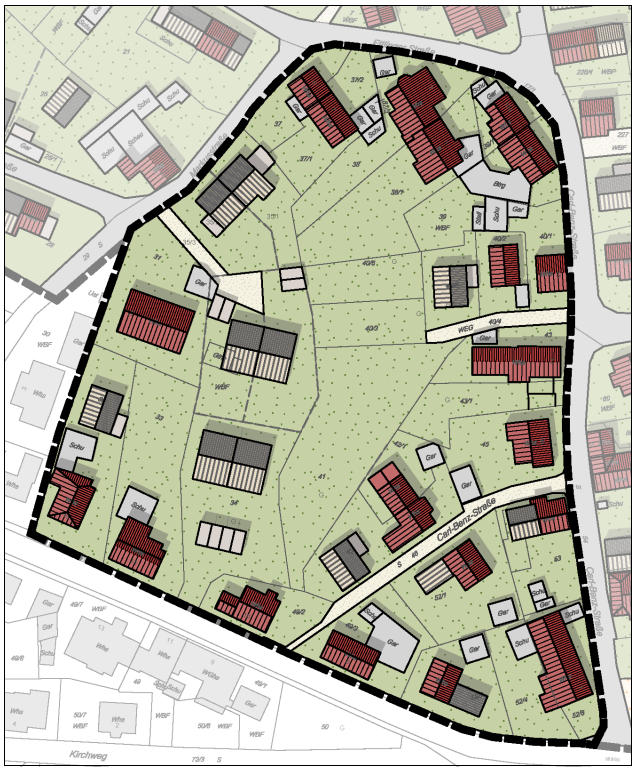


Abb. 6: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3

- **Teilbereich 4**

Im vierten Teilbereich wird eine langfristige Variante mit bedingtem Baurecht ermöglicht. Der bereits lange im Bestand vorhandene gewerbliche Betrieb ist derzeit von überwiegender Wohnbebauung umgeben und soll durch die “Fremdkörper”festsetzung weiterhin mit einem einfachen Bestandschutz gesi-

chert bleiben. Bei Betriebsaufgabe darf langfristig gesehen die Potenzialfläche für eine Wohnentwicklung im Innenbereich vorgesehen werden können. Um den Innenbereich im derzeitigen Zustand zu sichern werden, nicht überbaubare Grundstücksflächen und im Bereich der langfristig ermöglichten Erschließungsstraße ein Bauverbot festgesetzt.

Die Planung sieht für die Entwicklung der Potenzialfläche ein Straßenstich mit Wendehammer vor, der an den Prälat-Axtmann-Ring anschließt. 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. 7: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 4

Entlang der Ettlinger sowie der Carl-Benz-Straße können zum Teil Baulücken geschlossen werden, das städtebauliche Konzept stellt beispielsweise Anbauten, Scheunenausbauten, -umbauten oder Neubauten dar.

- **Teilbereich 5**

Im Teilbereich 5 wird eine Nachverdichtung in der zweiten Reihe entlang der Ettlinger Straße und Riedinger Straße ermöglicht. Das städtebauliche Konzept

stellt beispielhaft eine Bebauung in der 2. Reihe dar, sowie mögliche Neubauten bzw- Ausbauten von Nebengebäuden in der 1. Reihe.

Das Gebäude entlang der Markusstraße wird mit seinen Nebengebäuden im Konzept beispielhaft belassen. Die lockere dörfliche Haus-Hof-Situation wird weiterhin im Plangebiet erwünscht und soll den dörflichen Charakter und Ursprung des Plangebietes unterstreichen.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 5

Die Gebäude in der 2. Reihe werden in einer versetzten Gebäudestellung dargestellt, die durch die Ausrichtung eine hofähnliche Situation zwischen erster und zweiter Reihe schaffen. Der vorhandene innere grüne Innenbereich wird dadurch zum Teil überbaut, der restliche Teil soll bestehen und vor einer Bebauung geschützt bleiben. Die Erschließung soll dabei über die Ettlinger Straße erfolgen.

- **Teilbereich 6**

Im Teilbereich 6 wird die erste Reihe entlang der Straße “Im Schönblick” und in der “Riedinger Straße” beispielhaft für die ermöglichte Bebauung 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. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem bei den vorhandenen tiefen Grundstücken eine Nachverdichtung auch in “zweiter Reihe”. Diese Bebauung wäre über einen bereits bestehenden Weg, der an die Straße Im Neufeld anschließt, möglich.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 6

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 Besu-

cher 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.

6.4 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.

6.5 Grünordnung

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote und nicht überbaubare Grund-

stücksflächen festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. Vor baulichen Eingriffen sind fachgerechte Untersuchungen zum Artenschutz durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.6.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend der im Plangebiet vorhandener und in der unmittelbaren Umgebung angrenzender Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. im Bereich Rathaus, Veranstaltung, Feuerwehr sowie Platzbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der Wohnnutzung, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet und die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Zudem werden Sexshops und ähnliche Betriebe ausgeschlossen um einen Trading-Down-Effekt auszuschließen und den dörflichen Charakter zu schützen. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung sollen sich bevorzugt im Umkreis der Gemeinbedarfsfläche bzw. in der Ortsmitte konzentrieren, und sind aus diesem Grund nur ausnahmsweise zulässig.

6.6.2 Erweiterter Bestandsschutz

Zur Sicherung des vorhandenen und genehmigten Baugewerbes im Plangebiet ist ein erweiterter Bestandsschutz in Form von zulässigen Modernisierungen und Sanierungen der genehmigten Gebäude festgesetzt, bis die Nutzung bewusst und geplant aufgegeben wird. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen in eine andere gewerbliche Nutzung sind unzulässig. Eine Wiedererrichtung nach Brandfall soll auch weiterhin zulässig sein.

6.6.3 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass Hauptgebäude nur in zweiter Reihe errichtet werden und die erste Reihe unbebaut bleibt, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich lediglich dann zulässig, wenn im vorderen Bereich zur Straße hin eine Bebauung besteht. Somit sollen die städtebaulich wichtigen Raumkanten entlang der Straßenräume im Plangebiet gesichert bleiben.

Für das bestehende gewerbliche Unternehmen im Teilbereich 4 wurde ein Bestandsschutz festgesetzt. Bis zum Eintritt des nachfolgend beschriebenen Zustands wird die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Fläche selbst sowie die angrenzenden Grundstücke weisen eine Tiefe und Größe auf, die für eine innerörtlichen Nachverdichtung Potenzial bietet. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich eine bedingte Festsetzung getroffen. Bei Nutzungsaufgabe des Unternehmens soll mit Zustimmung der Eigentümer, die Fläche für eine Nachverdichtung genutzt werden dürfen. Der Planausschnitt ‘Bedingte Festsetzung: Teilbereich 4 bei Entfall des bestehenden Betriebes mit Bestandsschutz’ innerhalb der Planfestsetzung stellt die zulässige Entwicklung dar. Neben einer neuen verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit Wendehammer müsste eine neue Grundstücksaufteilung erfolgen.

6.6.4 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 wird eine Flexibilität in der Grundstücksgestaltung gewährleistet.

Aufgrund ihrer Funktion und den vorhandenen Grundstückszuschnitten und der vorhandenen Platz- und Parkplatzflächen wird für die Gemeinbedarfsfläche eine hohe GRZ von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu 1,0 festgesetzt. Trotz Möglichkeit einer Vollversiegelung wird eine Begrünung der Fläche, soweit möglich, empfohlen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt und schafft in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur. Durch die Festlegung von zwei Vollgeschossen, kann das Dachgeschoss in Verbindung mit Gauben etc. nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und der Firsthöhe ein zu hohes Gebäude verhindern. Die Gebäude in der ersten Reihe dürfen dabei höher ausfallen als die Gebäude in der zweiten Reihe.

Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Situationen im Plangebiet wird insbesondere für rückwärtige Gebäude in der zweiten Reihe neben der Straße als unteren Bezugspunk, die Mitte der unteren tieferliegenden Grundstücksbegrenzungslinie als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

6.6.5 Zahl der Wohnungen

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 begrenzt werden. Sofern keine zweite Baureihe besteht können maximal 3 WE in der 1. Reihe zugelassen werden.

Um beispielsweise kleine Altenwohnungen zuzulassen, ermöglicht die Regelung einer Ausnahme eine weitere kleine Wohneinheit < 50 m² in der ersten oder zweiten Reihe, wenn hierfür eine weiterer Stellplatz zur Verfügung gestellt wird.

6.6.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- **Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur des heutigen Bestandes und der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Baugrenzen werden 1. und 2. Baureihe teilweise durch Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Gebäudehöhen definiert. Um eine ausreichende Besonnung und Belüftung zu garantieren sowie eine bauliche Qualität zu schaffen, ist zwischen Vordergebäude und rückwärtigen Gebäude ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die 5 m werden bei Trennung der Grundstücke durch Abstandsflächenrecht gesichert, gelten durch die Festsetzung jedoch auch für Gebäude auf demselben Grundstück.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im hinteren Bereich der Grundstücke ausgewiesen. Durch die Zulassung von mit der Hauptnutzung verbundenen Terrassen, Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Tiefe und Gesamtgrundfläche von Terrassen, Wintergärten und Balkone begrenzt festgesetzt. Feste Überdachungen der Terrassen sind als Verschattung zugelassen.

6.6.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung der langfristig geplanten Erschließungsstraße wird eine “Freihaltefläche” festgesetzt. Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, dürfen keine neuen Nebenanlagen errichtet werden. Lagerflächen und bereits bestehende Nebenanlagen sind dagegen auch weiterhin nutzbar. Erst bei gezielter Nutzungsaufgabe soll langfristig eine Bebauung mit eigener Erschließungsstraße im Quartiersinneren ermöglicht werden können.

Die Ausweisung der Freihalteflächen vor Bebauung soll somit künftige Entwicklungsoptionen ermöglichen.

6.6.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund der Größe und Tiefe mancher Grundstücke, der großzügigen Baufenster sowie Flächen für NA/Ga/St wird eine Begrenzung der Nebenanlagen dadurch erwirkt, dass pro Grundstück, maximal eine Einzel-, eine Doppelgarage oder eine Nebenanlage mit einer maximalen Größe von 40 m² zulässig ist. Die Festsetzung lässt nur begrenzt Nebenanlagen zu, die in Verknüpfung mit der Regelung zur GRZ nur eine reduzierte Versiegelung ermöglicht, dadurch den dörflichen Charakter unterstreichen und Grünflächen schützen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3 m sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes, dienen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn die GRZ eingehalten werden kann. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind genannte Nebenanlagen unzulässig.

6.6.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wird die Erschließung gesichert und eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

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

- **Bodenschutz**

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

- **Wasserdurchlässige Materialien**

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

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f-Wert) von mind. 2,7 x 10^{-5} m/s) ist bei Einbau auf einen höheren Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. 5,4 x 10^{-5} m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können.

- **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

- **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als Garten- und Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Gehölzpflanzungen werden die im Teil A-4 gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, zudem auch um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind

diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6.11 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Vorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7) Festsetzungen auf den Grundstücken zum Schutz und zur Förderung u.a. von Vögel, Fledermäusen und Reptilien festgesetzt.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig. Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Da zurzeit nicht absehbar ist, in welchen Bereichen des Bebauungsplans eine bauliche Entwicklung zeitnah erfolgen wird, sind zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor Eingriffen in Grünflächen oder bei Bestandsgebäuden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig. Hier ist abzuklären in welchem Umfang eine Nutzung durch Fledermäuse, Reptilien und europäisch geschützte Vogelarten besteht und welche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendig sind.

Es wird empfohlen, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung mindestens 1 Jahr vor der geplanten Bebauung erfolgt, um im Vorhabensgebiet möglichen Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG entsprechend vorzubeugen.

Der Bebauungsplan regelt, dass vor Änderungen innerhalb des Plangebietes, z.B. Scheunenausbau, Abrissarbeiten, Änderungen im Bestand, Neubau auf der Freifläche etc. fachgerecht zu untersuchen ist, ob Brutstätten von Vögeln bzw. Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Reptilien betroffen sind.

Bei Entfall von Brutstätten hat ein Ausgleich durch Nistkästen/Spaltenquartiere – beispielsweise an Bäumen und Gebäuden – zu erfolgen. Hierdurch soll weiterhin die Biodiversität und die Habitatfunktion im Gebiet erhalten bleiben. Nisthilfen für Vogelarten sollen spezifisch auf die vorkommenden und im Plangebiet brütenden Vogelarten abgestimmt werden.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

7.2 Ziele der Planung

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

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

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

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

Im Plangebiet ist der Sockel als städtebaulich prägendes Element bei (fast) allen Bestandsgebäuden vorhanden. Aus diesem Grund wird entlang der Straßenfassaden (1. Reihe-Bebauung) ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter Sockel von maximal 1,50 m Höhe vorgeschrieben (bezogen auf die höherliegende Gebäudeseite). Ein Sockel unter 1,50 m ist zulässig, jedoch muss zwingend ein Sockel optisch vorhanden sein um ein Einfügen in die Bestandsbebauung zu gewährleisten. Für die Bebauung in zweiter Reihe soll die Sockelhöhe gleichermaßen begrenzt werden, hier wird jedoch nicht zwingend ein Sockel vorgeschrieben.

- **Dachgestaltung**

Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an der Bebauung im Bestand und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Dabei beinhaltet das Farbspektrum Rot, Braun und Grau auch die hellen bis ganz dunklen Töne der vorgeschriebenen Farben. Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die ein zeitgemäßes Wohnen und ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude gewährleisten soll. Der Gestaltungsspielraum wird trotz Begrenzung in der Größe nicht zu stark eingeschränkt und soll eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit schaffen.

Solaranlagen

Um bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen eine ruhige und geordnete Gestaltung der Hauptdachflächen mit PV-Anlagen zu gewährleisten, werden Vorschriften getroffen, die zusammenhängende PV-Flächen ermöglichen sollen.

Hierbei sollen mindestens 50 % der Dachflächen, die ost-, west- und südorientiert (aber auch südwest- und südostorientiert) sind von Dachaufbauten (inkl. Kamine u.ä.), Zwerchgiebeln und -häusern für PV-Module/Solaranlagen freigehalten werden. Hierfür sollen maximal drei ungestörte Teilflächen mit einer maximalen Größe von 1/3 der Gesamtgröße untergliedert werden dürfen. D.h. bei einer beispielsweise Dachflächengröße von 90 m² werden mindestens 45 m² für PV-Anlagen genutzt. Die PV-Fläche wird in drei große Teilbereiche getrennt, diese haben jeweils 15 m².

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen

- **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen Garten- und Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Grünflächen sowie Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte “Steingärten” nicht zugelassen.

- **Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße sind hiervon ausgenommen.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes und eines offenen Charakters ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Durch die z.T. unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten dürfen notwendige Stützmauern unabhängig von der Vorschrift behandelt werden.

7.5 Werbeanlagen

Für den Gebietstyp angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet ermöglicht werden. Bestehende größere Werbeanlagen haben einfachen Bestandsschutz.

Fremdwerbeanlagen werden von vorne herein ausgeschlossen. Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden. Lichtwerbung wird generell ausgeschlossen, sie kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie den vorgeschriebenen Kriterien entspricht und keine Beeinträchtigungen/Störung hervorruft.

7.6 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

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

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

7.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Vor den Hintergrund der schmalen oder fehlenden Gehwege, der ungeregelten Stellplatzsituation mit Falschparkern und der z.T. bestehenden angespannten (öffentlichen) Parkraumsituation soll eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vorgeschrieben werden. Entsprechend sollen bei Wohnungen > 50 m² mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden.

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. Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum reduziert bzw. verhindert werden.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO über dem unteren Schwellenwert von 20.000 m² und unterhalb des oberen Schwellenwertes von 70.000 m². Aus diesem Grund ist eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage im planungsrechtlich derzeit unbeplanten Innenbereich. Das Gebiet ist bereits heute weitgehend bebaut und versiegelt. Innerhalb der Fläche bestehen jedoch auch zum Teil größere Garten- und Grünflächen mit Streuobstbestand. Die Bebaubarkeit richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Artenschutzrecht ist unabhängig vom Bebauungsplan fachgesetzlich gesichert. Da zurzeit nicht absehbar ist, in welchen Bereichen des Bebauungsplans eine bauliche Entwicklung zeitnah erfolgen wird, sind zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor Eingriffen in Grünflächen oder bei Bestandsgebäuden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

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 schützten, wohingegen heute im Wesentlichen der allgemeine § 34 BauGB die Bebaubarkeit regelt.

Der Bebauungsplan sieht in einigen Teilbereichen eine Nachverdichtung auf heutigen Garten- und Grünflächen mit Obstbaumbeständen vor. Durch die Planung entstehen somit teilweise Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, biologische Vielfalt, an anderer Stelle entstehen jedoch Verbesserungen und Sicherungen der Freiflächen.

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 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 Wechsel-

wirkungen, 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 - 4
Kenndaten der Planung

B-4: Kenndaten der Planung

Flächenverteilung ohne Eintritt bedingte Festsetzung	**m²**
Allgemeine Wohngebiete	77.135
Fläche für den Gemeinbedarf	1.560
Straßenverkehrsflächen	6.890
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘M’	210
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘F+R’	600
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘Platz’	370
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘P’	395
Gesamt	87.160

Flächenverteilung mit Eintritt bedingte Festsetzung	**m²**
Allgemeine Wohngebiete	76.320
Fläche für den Gemeinbedarf	1.560
Straßenverkehrsflächen	6.890
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘M’	1.025
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘F+R’	600
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘Platz’	370
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‘P’	395
Gesamt	87.160

Teil B - 5
Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6
Städtebauliches Konzept

Teil B - 7
Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8
Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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

Bundesnaturschutzgesetz
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

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
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert urch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2
DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Alter Ortsetter Pfaffenrot”

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	xx.xx.xxxx 20.07.2020
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	20.07.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	10.08.2020 11.09.2020
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.08.2020 11.09.2020
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Alter Ortsetter Pfaffenrot”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Alter Ortsetter Pfaffenrot” 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 ....., M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B **Begründung**

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

Anlagen

B - 4 Kenndaten der Planung
B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6 Städtebauliches Konzept
B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne “Etzacker”, “Neufeld” und “Lanzenäcker” (und ihrer rechtskräftigen Änderungen) werden im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschritgen des Bebauungsplans “Alter Ortsetter Pfaffenrot” 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 Marxzell

Marxzell, den .....

Sabrina Eisele, Bürgermeisterin