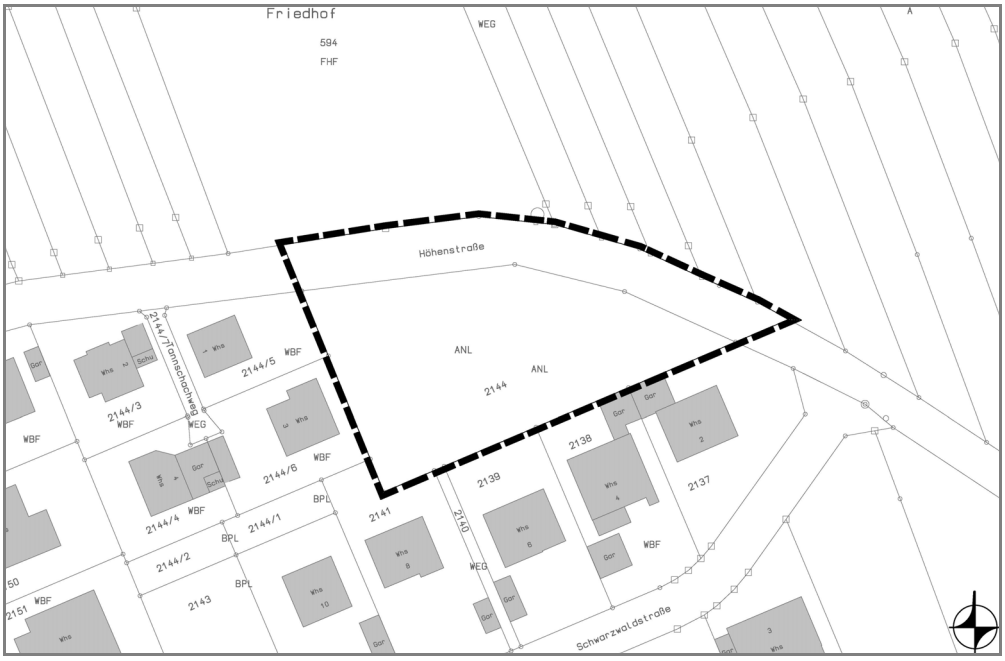
Gemeinde Marxzell (Burbach)

Bebauungsplan “Höhenstraße Ost”

Fassung zur Satzung



Karlsruhe
April 2025

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Gemeinde Marxzell (Burbach)

Bebauungsplan “Höhenstraße Ost”

Fassung zur Satzung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa (Stadtplanerin)

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

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Marxzell

im April 2025

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

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbelange

Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Gestaltungsplan
C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

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

im WA insgesamt bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Höhenstraße) in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientieren Gebäudefassade. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen (z.B. Eckgrundstücke), ist die höhere Wandhöhe maßgebend.

Die Gebäudehöhe darf zusätzlich um maximal 1,0 m von technisch notwendigen Aufzügen auf maximal 10 % der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien um maximal 0,5 m überschritten werden.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Planbereich beträgt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 0,60 m. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden gemessen.

Bezugspunkt ist die Mitte der Grundstücksbegrenzungslinien. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

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

Eine Bebauung durch Nebengebäude und Garagen ist nur dann zulässig, wenn bereits eine Bebauung durch Hauptgebäude besteht.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.5.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Planeinschrieb errichtet. Die Länge dieser Hausform darf höchstens 50 m betragen.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung “Grün” sind als Gartenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Zufahrten im Vorgarten (zwischen Gebäudefassade und Erschließungsstraße) zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, im Sand-/ Kiesbett verlegt) ausgeführt werden und mindestens 30% des Vorgartens begrünt bleiben.

Nebenanlagen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m an der höchsten Stelle und einer Grundfläche bis insgesamt 15 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

Im gesamten Plangebiet dürfen ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen sowie untergeordnete Nebenanlagen für

erneubare Energien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,50 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten.

Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Terrassen, die mit der Hauptnutzung verbunden sind, sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,20 m und einer maximalen Grundfläche von 12 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze - Vorgartenzone - sind pro Grundstück eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4 m erlaubt. Werden zwei Stellplätze oder Garagen unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich die Zufahrtsbreite auf max. 6 m.

1.5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abweichungen hiervon bezüglich Nebenanlagen und nicht überdachten Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Punkt 1.5.2 festgesetzt.

Mehrere Einzelgaragen oder Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

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

Die im Plan festgesetzte Fläche entlang der Höhenstraße ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen) freizuhalten.

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

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Abfallentsorgung, Beleuchtungseinrichtungen sowie die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung “V” (Verkehrsberuhigter Bereich) sind Fußwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen, Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung zulässig. Die Flächen sind niveaugleich als Mischverkehrsflächen herzustellen.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung “Elektrizität und Telekommunikation” sind Verteilerkästen zur Versorgung mit Strom und für die Telekommunikation zulässig.

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

1.11.1 Bodenschutz

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

(Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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

1.11.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.11.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versickerung hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone oder über notwendige Versickerungseinrichtungen, Versickerungsschächte bzw. -anlagen, Rigolen oder Zisternen zu erfolgen.

Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

1.11.4 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.11.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächen und Bäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung “Grün” sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind entweder ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen. Entfallene Bäume sind im räumlich - funktionellen Zusammenhang nachzupflanzen. Hierzu müssen standortgerechte Baumarten genutzt werden. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und standortgerechte Laub-Sträucher zu wählen. Der Baum muss eine offene Pflanzfläche von mindestens 8 m² und ein durchwurzelbares Erdreich / Substrat von mindestens 12 m³ haben. 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. Bei der Bepflanzung von Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind heimische, insektenfreundliche Pflanzenarten zu wählen. Die Begrünung ist mit Bodenkontakt und nicht in Kübeln auszuführen. Hinweise zu den Pflanzungen siehe unter A-5.

■ Erhalt von Bepflanzungen

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Vegetationsbestände mit Erhaltungsbindung fachgerecht zu schützen.

■ Dachbegrünung

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung (z.B. mit trockenheitsresistenten Gräsern, Kräutern und einen möglichst geringen Anteil von Sedumarten) ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.6 Artenschutz

■ Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED´s, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil, mit warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten und nicht auf Baumkronen ausgerichtet vorzusehen. Die nächtliche Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen (z.B. durch Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder).

■ Versetzen von Nistkästen

Die vorhandenen Nistkästen sind im Vorgriff des Eingriffs außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Überwinterungszeit von Fledermäusen zu versetzen. Diese sind zudem nach dem Versetzen dauerhaft fachmännisch zu unterhalten und 1 mal jährlich zu reinigen.

■ Kleintierpassierbarkeit

Zaunanlagen sind durchlässig für Kleintiere auszuführen; es ist ein durchgängiger Abstand vom mind. 15 cm zwischen der Zaununterkante und dem Gelände einzuhalten. Hierzu siehe auch unter Punkt 2.3 bei den örtlichen Bauvorschriften.

■ Schutz von Reptilien

Die Baufelder sind während der Bauzeit durch einen Reptilienschutzzaun von der Umgebung abzugrenzen.

Hinweis: Zur Aufführung des Zauns siehe Fachbeitrag Artenschutz (C-4).

■ Vogelschutz

Ungegliederte Glasflächen größer 4 m², die eine Durchsicht ermöglichen oder in denen sich die umgebenden Freiflächen, insbesondere Gehölze spiegeln, sind zu vermeiden. Auf verglaste Gebäude- und Balkonecken ist zu verzichten. Ausnahmsweise möglich ist dort die Verwendung von halbtransparenten Materialien (z.B. für Balkongeländer, Glasüberdachungen, Durchgänge oder die Verkleidung von Nebengebäuden) oder Vogelschutzverglasung.

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen, Flächen mit Metall- und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Grünfassaden/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 sowie Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Bei den Gruppen der Nebengebäude und Garagen müssen die Tore in Art und Farbe gleich sein.

2.1.2 Dachgestaltung

■ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Die Firstrichtung muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

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

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Hierzu siehe auch Festsetzung unter Punkt 1.11.5.

■ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

■ 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.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (siehe auch Kapitel 1.5.2). Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) bis 1,00 m Höhe zulässig. Stacheldraht ist für Einfriedungen nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind sie als durchlässiger Zaun und/oder als Hecke bis 1,8 m zulässig. Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der Geländeoberkante. Gemessen wird von diesem Punkt bis zur Oberseite der Einfriedung.

Die Zaunanlagen sind durchlässig für Kleintiere auszuführen. Hierzu siehe auch Festsetzung unter Punkt 1.11.6.

Lebende Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Einfriedungen aus Pflanzen sind nur mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jede Gewerbe bzw. Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² im Erdgeschoss (bis Oberkante EG-Decke) zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer).

Innerhalb des Plangebietes ist das Anbringen von Warenautomaten untersagt.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m zur Gebäudewand zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

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

Für je Wohneinheit unter 60 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für jede Wohneinheit, die mehr als 60 m² Wohnfläche hat, sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

Bodenschutz / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (bspw. Grünflächen), sowie beim Auf- und Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht (bspw. im Landschaftsbau oder zum Massenausgleich im Rahmen von Baumaßnahmen) sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Weitere Erläuterungen enthält zudem die Vollzugshilfe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) zu §§ 6 – 8 BBodSchV. Für die Herstellung von technischen Bauwerken unter Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) anzuwenden.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

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

Archäologie und Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Außerhalb des Plangebiets im Bereich des Friedhofs nördlich der Höhenstraße ist gemäß Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DschG BW) dargestellt. Für das Erscheinungsbild von Kulturdenkmalen mit besonderer Bedeutung nach §12 DSchG ist die Umgebung von erheblicher Bedeutung. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es sich um ein Kulturdenkmal in landschaftlich exponierter Lage handelt bzw. der Bezug des Kulturdenkmals zur umgebenden Landschaft wesentlich zur Ablesbarkeit des historischen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs beiträgt. Sie genießen daher Umgebungsschutz gemäß § 15 Abs. 3 DschG. Durch

das Vorhaben ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals zu rechnen. Bekannte Kulturdenkmale mit Umgebungsschutz oder sonstige innerhalb des Plangebiets sind von der Planung nicht betroffen.

Kampfmittel

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, sofern diese nicht bereits erfolgt ist. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Abstand zum Friedhof

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

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

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

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs oder eines bei Hochwasser durch einen Deich geschützten Bereichs.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, grenzt aber im Norden an das Wasserschutzgebiet, Zone IIIB “Ettlingen, OT Schöllbronn” (WSG-Nr.: 215.034). Die Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Heilquellenschutzgebiets. In einem Abstand von ca. 200 m nach Osten liegt das Heilquellenschutzgebiet Waldbronn.

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken 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.

Brandschutz

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

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

Leitungen

Entlang der Höhenstraße liegen auch im WA Leitungen der inexio Informationstechnologie und Telekommuniation GmbH, die zu schützten sind.

Zudem liegen Leitungen der Netze BW GmbH im Geltungsbereich, welche zu verlegen sind.

Vor Baumaßnahmen, Erdarbeiten und Gehölzpflanzungen müssen der Bauherr, Planer bzw. ausführende Firmen sich generell selber über auf dem Grundstück liegende Leitungen vergewissern.

Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Des weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW (KlimaG BW) hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, hohen Dämmstandard, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung und Belüftung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung oder Nah-/Fernwärme empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen “Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus” (Umweltbundesamt, Oktober 2019), “Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger”, Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Dezember 2023) sowie “Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien”, Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Die Lärmimmissionen von Wärmepumpen unterliegen den Vorgaben nach TA Lärm. Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen muss vermieden werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten. Auf die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Da nachträgliche Änderungen kostenaufwändig sein können, können beispielsweise der Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad und eine dem Stand der Technik entsprechende Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung zur Verminderung oder Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern führen.

Bepflanzungen und Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2xv (2 mal verpflanzt), 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 x 1,5 m.

Die empfohlene Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume:	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Schwarzerle (Alnus glutinosa) Hängebirke (Betula pendula) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubeneiche (Quercus petrea) Stieleiche (Quercus robur) Bergulme (Ulmus glabra)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten

Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Echte Hundsrose (Rosa canina)
	Fahlweide (Salix rubens)
	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Für die Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen soll die jeweils aktuelle GALK Straßenbaumliste berücksichtigt werden.

Auf die FLL-Richtlinie ‘Empfehlungen für Baumpflanzungen', Teil 1 wird hingewiesen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüschen und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt 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. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatschG, das NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. 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.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ebenso sind Gehölzarbeiten sowie Arbeiten in unmitttelbarer Nähe zu Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Für die Vogelwelt wird empfohlen, im Planungsgebiet wenn möglich Gehölze zu erhalten und neue (z.B. beerenreiche) Gehölze anzupflanzen, außerdem Insekten anziehende Blütenpflanzen und extensiv gepflegte Vegetationsflächen zu präferieren.

Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten, vgl. auch § 21 NatSchG.

Größere Glasfronten sollten in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre “vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht”, Schweizerische Vogelwarte). Um das nachträgliche Anbringen von Folien zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den Schutz vor Vogelschlag frühzeitig in die Planungen des Gebäudes einfließen zu lassen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-4) Festsetzungen vorgeschlagen. Unter anderem wird das Nachpflanzen von entfallenen Bäumen, das Versetzen und Unterhalten von vorhandenen Nistkästen, die Bauzeitenregelung für Gehölzarbeiten bzw. für Arbeiten in der Nähe der Nistkästen sowie im Rahmen eines Best-Practice Ansatzes ein Reptilienschutzzaun während der Bauarbeiten vorgenommen. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben keine Gefährdungspotenziale für planungsrelevante Arten und keine artenschutzfachlichen Konflikte mit den Zielen des Bebauungsplans. Auf die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Artenschutz unter Punkt 1.11.6 wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan 39

1. Anlass und Ziel der Planung 41
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 41

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 42
3.1 Landesentwicklungsplanung 42
3.2 Regionalplanung 42
3.3 Flächennutzungsplanung 42
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 42

4. Beschreibung des Plangebiets 43
4.1 Gelände 43
4.2 Katastrophenhochwasser 43
4.3 Schutzgebiete 43
4.4 Mobilität 43
4.5 Technische Erschließung 44
4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 45

5. Ziele der Planung 45
5.1 Grundzüge der Planung 45
5.2 Nutzungskonzept 46
5.3 Mobilität 46
5.4 Technische Erschließung 47
5.5 Grünordnung und Artenschutz 47

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 48
6.1 Art der baulichen Nutzung 48
6.2 Maß der baulichen Nutzung 49
6.3 Höhenlage baulicher Anlagen 50
6.4 Bedingtes Baurecht 50
6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen 50
6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 52
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 52
6.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 53
6.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 53

6.10 Flächen für Versorgungsanlagen 53
6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 53

B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 59

1. Räumlicher Geltungsbereich 61

2. Ziele der Planung 61

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 61
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 61
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen 63
3.3 Werbeanlagen 63
3.4 Antennen 64
3.5 Niederspannungsleitungen 64
3.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 64

B - 3: Umweltbelange 67

Teil B - 1
Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Marxzell plant die Entwicklung des Flurstücks Nr. 2144 im Ortsteil Burbach, um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Bisher wurde dieses Vorhaben aufgrund der Bemühungen der Gemeinde, den gebührenden Abstand zum Friedhof einzuhalten, nicht umgesetzt. Angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs wird dieser Ansatz nun jedoch einer Überprüfung unterzogen. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplan “Höhenstraße Ost” die planungsrechtliche Grundlage schaffen und dabei eine unkontrollierte und unmaßstäbliche Bauentwicklung vorbeugen.

1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage in Burbach in der Gemeinde Marxzell. Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,27 ha befindet sich im Ortsteil Burbach im nördlichen Bereich der Gemeinde Marxzell und umfasst das Flurstück Nr. 2144 komplett sowie das Flurstück Nr. 2145 (Höhenstraße) teilweise. Der Geltungsbereich liegt südlich der Höhenstraße, nahe der Kreuzung Friedhofstraße /Schwarzwaldstraße.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

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

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, gleichzeitig schutzbedürftiger Bereich für die Erholung dargestellt. Für das Plangebiet gibt es laut Raumnutzungskarte keine restriktiv wirkende bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (rechtsgültig seit 2021) wird das Plangebiet als bestehende Grünfläche (Parkanlage) dargestellt, die in Richtung Süden und Westen Wohnbauflächen angrenzt. Nördlich des Plangebiets ist eine Grünfläche für Friedhof dargestellt, im Nordosten und Nordwesten sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung (Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche) angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans “Schättigenrain” (rechtskräftig seit dem 25.07.1967) und seiner Änderungen. In diesem ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet ausgewiesen. Der vorhandene Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Der Bereich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der 3.

Änderung des Bebauungsplanes vom 22.07.1994 wurde bereits ein Teil der ursprünglich größeren öffentlichen Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan soll durch den Bebauungsplan "Höhenstraße Ost" im Überlagerungsbereich ersetzt werden.

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben (ca. 396 m ü.NN).

4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 30.08.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schwarzwald-Randplatten innerhalb der Großlandschaft "Schwarzwald" (LUBW 2023). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. In unmittelbarer Nähe nördlich vom Plangebiet ist nach § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiet "Albtalplatten und Herrenalber Berge" sowie das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Ettlingen, OT Schöllbronn" (WSG-Nr. 215034) Zone IIIB vorzufinden.

4.4 Mobilität

4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt im Innenbereich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Burbach und wird direkt von der Höhenstraße und deren östliche Erweiterung Friedhofstraße erschlossen. Diese bindet an die Speiglerstraße und darüber hinaus an die Burbacher Straße (K 3554) im Süden an. Die Kreisstraße K 3554 schließt an die Landesstraße L564 "Albtalstraße". Diese bindet im weiteren Verlauf in Richtung Norden an das Mittelzentrum Ettlingen an. Über die Autobahn-Anschluss-Stellen Ettlingen ist die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main

- Basel) zu erreichen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche, regionale sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebiets, entlang der Höhenstraße, gibt es eine Parkplatzfläche mit ca. 20 Stellplätzen, die hauptsächlich von den Besuchern des im Norden angrenzenden Friedhofs genutzt werden.

4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Ortsmitte von Burbach in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle “Speiglerstraße”, die von der Buslinie 154 in Richtung Marxzell Bahnhof bedient wird. Zudem besteht die Möglichkeit das Angebot des MyShuttle (On Demand Verkehr) zu nutzen. Das MyShuttle im Bediengebiet „Marxzell und Ittersbach” fährt, wenn es gebucht wird (montags bis donnerstags zwischen 20:00 und 01:00 Uhr, freitags von 20:00 bis 02:30 Uhr, samstags von 08:00 bis 02:30 Uhr sowie in Sonn- und Feiertagen von 08:00 bis 24:00 Uhr).

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

4.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Innenbereichs. Über die vorhandenen Fußwege entlang der Höhenfstraße ist das Gebiet fußläufig gut zu erreichen. Im westlichen Bereich verläuft ein Fußweg in Nordsüd Richtung, der eine fußläufige Anbindung zwischen Höhenstraße und Schwarzwaldstraße herstellt. Ein ausgewiesener Radweg besteht in Burbach nicht.

4.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Innerhalb der bestehenden Straßen und Wege sind Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. An der nordwestlichen Geltungsbereichgrenze direkt an der Höhenstraße liegt ein Inexio - Versorgungskasten vor. Im Bereich des vorhandenen Fußweges in Nordsüd - Richtung liegt eine unterirdische 20 KV Leitung vor.

4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist als Grünfläche mit Baumbestand angelegt. Entlang der Höhenstraße sind Sitzbänke unter den Bäumen vorhanden. Im westlichen Bereich verläuft ein Fußweg in Nordsüd Richtung, der eine fußläufige Anbindung zwischen Höhenstraße und Schwarzwaldstraße herstellt. Im zentralen Bereich liegen mit Sand befüllte kreisförmige Brunnenreste vor. An manchen Bäumen hängen Nistkästen für Vögel. Im nördlichen Grenzbereich sind entlang der Höhenstraße Stellplätze für Senkrechtparker (ca. 20 Stk.) vorhanden. Diese Parkplätze werden hauptsächlich durch die Besucher des Friedhofs genutzt. An der nordwestlichen Geltungsbereichgrenze direkt an der Höhenstraße steht ein Inexio - Versorgungskasten. Die Fläche wird durch die Einwohner zum Spaziergang und zum Verweilen genutzt.

4.6.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an (Einzelhäuser). Nördlich der Höhenstraße befindet sich der Friedhof von Burbach. Im Nordosten und Nordwesten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die bauleitplanerische Grundlage für die Sicherung und weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der freien Fläche an der Höhenstraße hergestellt werden. Durch die angestrebte behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

Planerisches Ziel ist es, die Verträglichkeit zukünftiger Planungen zu regeln und eine unkontrollierte sowie unmaßstäbliche Bauentwicklung vorzubeugen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Wohnbaufläche und Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung innerorts.
- Schaffung zeitgemäßer Bebauungsvorgaben durch Fortentwicklung der Ortsstruktur.

- Konfliktfreie Eingliederung der Planung in die umgebende Nutzungsstruktur und Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben (Bestandsnutzungen).
- Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im Gebiet.
- Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude.
- Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen ist eine Konzeption entwickelt worden, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung trägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer unbebauten Restfläche am bestehenden nördlichen Siedlungsrand von Burbach.

Für die geplante Wohnbebauung ist im Rahmen des Verfahrens ein städtebauliches Konzept entwickelt worden (siehe C-3). Das Konzept sieht 4 Einzelhäuser in lockeren Bebauung vor, die in Verlängerung der vorhandenen benachbarten Bebauung entlang der Höhenstraße zu entwickeln sind. Es entstehen 4 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 385 m² - 510 m², die über die Höhenfeldstraße erschlossen werden. Der vorhandene Fußweg soll nach Osten versetzt und als verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung des Grundstücks in zweiter Reihe ausgebaut werden. Dadurch bleibt die vorhandene fußläufige Anbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen der Schwarzwaldstraße und der Höhenstraße (Friedhof) aufrecht erhalten. Die geplanten Wohngebäude sind entsprechend der benachbarten Bebauung bzw. der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss geplant.

Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung auf der Straße geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofsgröße wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Eine (zumindest teilweise) Verlagerung der Stellplätzen in den Außenbereich ist zumindest aktuell nicht mehr geplant.

Der gesetzliche Pietätsabstand vom Friedhof ist eingehalten und die Planung rückt zwar an den Friedhof heran, jedoch nicht zu sehr. Eine gewisse räumliche Zäsurwirkung hat zudem die Straße. Es gibt außerdem bereits ein (vormals ebenfall herangerücktes) Wohnhaus in ähnlicher Entfernung vom Friedhof. Die Würde

und Ruhe des Friedhofs ist von der Planung, auch mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebebiets mit seinen zu erwartenden wohngebietstypischen Emissionen, weiterhin beachtet, und der gewählte Abstand des Wohngebiets ist nicht unüblich. Der Erhalt der nach bestehendem Planungsrecht festgesetzten Grünfläche ist nicht geboten und dessen Entfall ist durch die Planungsziele begründet. Der Schutz der Bestattung und des Totengedenkens erfordern eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft, dem jedoch das allgemeine Wohngebiet – auch der durch dieses zu erwartende geringe Mehrverkehr – nicht entgegensteht, und die diesem auch zumutbar ist; das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Zumal im kleinen Ortsteil auf dem kleinen Friedhof nicht dauernd direkt an der Straße Beerdigungen oder Bestattungen stattfinden. Zudem bleibt auch das städtebaulich zu erwartende Ortsbild mit der Planung angemessen, und es sind die erforderlichen gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

5.3 Mobilität

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die vorhandenen Parkplätze entlang der Höhenstraße sollen im östlichen Randbereich des Friedhofs auf das Flurstück Nr. 589 neben der Schuttmulde verlegt werden. Die privaten Stellplätze sollen innerhalb der Grundstücke nachgewiesen werden. Die Erschließung der Grundstücke soll teilweise über die Höhenstraße sowie über eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche in Nordsüd Richtung erfolgen.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Der vorhandene Fußweg in Nordsüd Richtung soll nach Osten verlegt und als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgebaut werden. Die fußläufige Anbindung zwischen Höhenstraße und Schwarzwaldstraße bleibt somit erhalten.

5.4 Technische Erschließung

Durch die bestehende benachbarte Nutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Es bestehen somit Anschlussmöglichkeiten für die Nachverdichtung an die technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßen und Wegen. Die vorhandene 20 KV-Leitung soll im Rahmen der Verlegung des Fußwegs nach Osten ebenso verlegt werden.

5.5 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist heute eine noch unversiegelte Restfläche innerhalb vorhandener Wohnnutzungen. Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass der Grünordnung und dem Artenschutz ausreichend Rechnung getragen werden. In diesem Sinne werden Regelungen bez. der maximal zulässigen Versiegelungsfläche sowie zur Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Zudem sollen Maßnahmen zum Artenschutz (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (z.B. Festsetzung zur Versickerung / zu wasserdurchlässigen Materialien) getroffen werden.

Durch die Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Landschaftsbild längerfristig geschützt.

Zur Feststellung, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können, wurde eine Begehung am 25.07.2023 zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt (siehe Teil C-4 Fachbeitrag Artenschutz).

Eine Betroffenheit von Säugetieren, von Reptilien, Amphibien, Insekten und besonders geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Im Plangebiet selbst finden Reptilien keine geeigneten Lebensraumstrukturen vor. An die Höhenstraße angrenzend befindet sich jedoch eine nicht weiter beschriebene Wiesenfläche. Von dort könnten Einzeltiere in das Baufeld im Plangebiet wandern. Zur Vermeidung empfiehlt sich die Eingrenzung des Baufelds durch einen Reptilienschutzzaun, um ein Einwandern von Reptilien zu vermeiden. Eine erhebliche Störung von Brutvögeln ist dann gegeben, wenn diese bspw. zur Aufgabe von Bruten führt. Zur Vermeidung dessen dürfen Gehölzarbeiten, Eingriffe und Versetzen der Nistkästen sowie Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu Nistkästen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann gegeben sein, sollten die Einzelbäume bzw. die Nistkästenstandorte überplant werden. Sollte ein Eingriff in diese Habitatelemente vorgesehen werden, so sind Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit zu versetzen. Diese müssen dauerhaft unterhalten

werden. Bei Entfernung der Gehölze müssen diese nachgepflanzt werden. Ein Aufhängen von zusätzlichen Nistkästen eignet sich in diesem Fall nicht als Vermeidungsmaßnahme für den Habitatverlust von Freibrütern. Die Nistkästen im Plangebiet sind grundsätzlich auch als Hangplatz für Fledermäuse geeignet. Diese müssen vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich schonend entfernt werden und können außerhalb der Überwinterungszeit frei umsetzt werden.

Zusammenfassend birgt das Projekt die Gefahr der Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tier- bzw. Pflanzenarten. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben jedoch keine Gefährdungspotenziale für planungsrelevante Arten und keine artenschutzfachlichen Konflikte mit den Zielen des Bebauungsplans.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung im bestehenden Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete und des benachbarten Friedhofs, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Anlagen für Verwaltungen sollen sich bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren und werden deswegen in diesem Bereich ebenso ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermieden werden, im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung und den angrenzenden Friedhof. Es wird eine GRZ von

insgesamt 0,3 für das Plangebiet festgesetzt. Somit liegt die festgesetzte GRZ um 0,1 unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeine Wohngebiete. Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Freibereiche zwischen der geplanten Bebauung entstehen können, die als attraktive grüne Gärten gestaltet werden können und die Erholung der Bewohner sicherstellen. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,45 wird einerseits eine verträgliche städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik sicher gestellt werden. Zusätzlich soll im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene und umgebungsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden können. In diesem Sinne ist die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse an den Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans “Schättigenrain” im umliegenden Bereich angelehnt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Wand- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wand- und Gebäudehöhen sichert die Anpassung der Neuebebauung an die Bebauung des bestehenden Siedlungsrandes und sichert ein harmonisches Erscheinungsbild im Neubaugebiet.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und begrenzt technisch notwendige Dachaufbauten in Form von Aufzügen in der Fläche und Höhe die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt

6.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf max. 60 cm bezogen auf die Höhenlage der Gehweghinterkante soll ein weiteres Herausragen auf-

grund einer hohen Sockelzone ausgeschlossen werden und ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden.

6.4 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass unverhältnismäßig große Garagenhofe entstehen und dadurch das Ortsbild beeinträchtigt wird und zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach ist eine Bebauung durch Nebengebäude und Garagen erst dann zulässig, wenn bereits eine Bebauung durch Hauptgebäude besteht.

6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

6.5.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die bestehende sowie zukünftige Bebauung in ihrer Baustruktur gesichert.

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzelhäusern. Diese Bauweise betrifft den gesamten Bereich des Plangebietes und stellt die Erweiterung der bestehenden städtebaulichen Struktur sicher. Durch die Bauweise ausschließlich mit Einzelhäusern wird eine offene und lockere Gebäudestruktur sichergestellt, die das Neubaugebiet in den Bestand gut integriert.

6.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des geplanten Wohngebiets entgegenzutreten, werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (“Grün”) als Gartenflächen gärtnerisch angelegt und sind dauerhaft zu pflegen. Dadurch sollen Grünflächen entstehen, die das Wohngebiet für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zur Natur leisten. Die Zulassung von Fußwegen und Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichert die Zugänglichkeit der Grundstücke und gewährleistet eine Flexibilität in der Planung.

Um den erhöhten Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgärten nicht überdachte Stellplätze zulässig, wenn mindestens 30% des Vorgartens begrünt bleibt. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden, ohne dass die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden. Zusätzlich wird durch die Regelung der Mindestbegrünung des Vorgartens und durch die Auswahl von versickerungsfähigen Materialien sichergestellt, dass der Vorgarten nicht komplett versiegelt wird.

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15 m² Grundfläche und einer maximalen Gesamthöhe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetäuscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseite anzubringen.

Wintergärten und Balkone sind zum Vermeiden einer unkontrollierbaren Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt, da dadurch der Baukörper ausgedehnt und damit Wohnfläche dazugewonnen wird.

Durch die Zulassung von überdachten Terrassen 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 der Terrassen begrenzt festgesetzt. Feste Überdachungen der Terrassen sind als Verschattung zugelassen.

Zur Sicherung von begrünten und nicht vollständig versiegelten Vorgartenbereichen, wird die Zufahrtsbreite und -anzahl begrenzt. Vorgärten - der Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. vordere Hauswand - dürfen im Maximum eine Zufahrtsbreite von 4 bzw. bei zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen/ Garagen 6 m betragen.

6.5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums entlang der Höhenstraße und um eine einheitliche Ausrichtung neuer Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum zu gewährleisten, wird die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtungen definiert. Untergeordnete Nebenfirste dürfen dabei im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung stehen.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen dürfen mehrere Garagen oder Nebengebäude auf dem Grundstück nur zu einer Gruppe zusammengefasst werden.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Plangebiet soll den Wert von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, nicht überschreiten.

Die Begrenzung der zulässigen Wohnungen ist erforderlich, damit zum Einen der Gebietscharakter des Wohngebietes gewahrt wird und zum Anderen die aufgrund der Wohnungsanzahl erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden können, ohne dass dadurch die städtebauliche Ordnung gestört wird und private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden.

6.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz der Friedhofswürde, zur Einhaltung des Mindestabstands zum Friedhofsgelände von 10 m nach § 8 des Bestattungsgesetz (BestattG) Baden-Württembergs und zur Gewährleistung eines geordneten Ortsbildes im Vorgartenbereich entlang der Höhenstraße sind innerhalb der festgesetzten Fläche keine baulichen Anlagen zulässig.

6.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit von verschiedenen Anlagen innerhalb der Verkehrsflächen wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht und eine Nutzungsvielfalt ermöglicht. Um die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung “V” (Verkehrsberuhigter Bereich) sicher zu stellen, sind innerhalb dieser Fläche keine Parkplätze zulässig.

6.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur dauerhaften Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Strom und für Telekommunikation wird die Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich des bestehenden Verteilerkastens festgesetzt.

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

6.11.1 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

6.11.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

6.11.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Nie-

derschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen kann zumindest teilweise eine Regenwasserversickerung möglich sein. Hierzu eignen sich beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme. Mulden-Rigolen-Elemente (MRE) bieten Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

6.11.4 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

6.11.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsflächen und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung “Grün” als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft gepflegt werden.

Für das gesamte Grundstück wird eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) 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, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

Zur Sicherung der Bäume und des Wurzelwerks werden offene Pflanzflächen von mindestens 8 m² und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m³ festgesetzt. Diese Abdeckung verhindert die Schädigung des Wurzelwerkes bei Belastung durch Begehen und Befahren und gewährleistet den Zufluss von Regenwasser und Luft.

Um einen artengerechten Lebensraum für Tiere sicherzustellen, sind bei den Fassaden- und Wandbegrünungen nur heimische und insektenfreundliche Pflanzenarten zulässig.

■ Erhalt von Bepflanzungen

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

■ Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bei Garagen, Nebenanlagen und Carports dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirkt einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

6.11.6 Artenschutz

■ Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zum Schutz der Insekten (auch als Nahrungsgrundlage), zu Gunsten des natürlichen Biorhythmus des Menschen und der Sichtbarkeit des Sternenhimmels im Ortsbild werden insektendicht eingehausten Lampen mit Abstrahlrichtung nach

unten und einer Farbtemperatur bis 3.000°K vorgeschrieben. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

■ Versetzen von Nistkästen

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und als Hangplatz für Fledermäuse kann gegeben sein, sollten die Einzelbäume bzw. die Nistkästenstandorte überplant werden. Sollte ein Eingriff in diese Habitatelemente vorgesehen werden, so sind Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Überwinterungszeit der Fledermäuse zu versetzen. Diese müssen dauerhaft unterhalten werden. Ein Aufhängen von zusätzlichen Nistkästen eignet sich in diesem Fall nicht als Vermeidungsmaßnahme für den Habitatverlust von Freibrütern.

■ Kleintierpassierbarkeit

Um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist bei Zaunanlagen eine Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von 15 cm zu gewährleisten.

■ Schutz von Reptilien

Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz (Teil C-4) finden im Plangebiet selbst Reptilien keine geeigneten Lebensraumstrukturen vor. An die Höhenstraße angrenzend befindet sich jedoch eine nicht weiter beschriebene Wiesenfläche. Von dort könnten Einzeltiere in das Baufeld im Plangebiet wandern. Zur Vermeidung empfiehlt sich im Rahmen eines Best-Practice Ansatzes die Eingrenzung des Baufelds durch einen Reptilienschutzzaun, um ein Einwandern von Reptilien zu vermeiden.

■ Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und zum Schutz der Vögel sind größere Glasfronten zu vermeiden und auf verglaste Gebäude- und Balkonecken zu verzichten. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre "vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte). Um das nachträgliche Anbringen von Folien zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den Schutz vor Vogelschlag frühzeitig in die Planungen des Gebäudes einfließen zu lassen.

Teil B - 2
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Höhenstraße Ost” überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2).

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Schrille 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. Fassadenbegrünungen sind zugelassen, um Synergien zu schaffen. Fassadengrün kann als Lebensraum für Tiere genutzt werden. Zusätzlich bewirken Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Stadtluft und des Stadtklimas (Bindung der Luftschadstoffe und Kohlendioxid und Bildung von Sauerstoff, Temperatursenkung in der Umgebung, Verbesserung der Luftfeuchtigkeit). Durch den Schutz vor Aufheizen und gleichzeitiges Abkühlen der Gebäude dienen sie als natürliche Wärmedämmung,

so dass weniger Heizen und Lüften notwendig ist. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Putzart und Farbton bei Haupt- und Nebengebäuden sowie Tore bei Garagen aufeinander abzustimmen.

3.1.2 Dachgestaltung

■ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Festsetzung zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind aus der bestehenden Bebauung, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden. Die vorgeschriebenen Firstrichtungen ergänzen die vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen und dienen gemeinsam der Sicherung des Ortsbilds.

Die Zulässigkeit von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie Vordächern und Wintergärten gewährleistet eine Flexibilität in der Planung und ermöglicht eine Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung des einsehbaren Daches. Durch die Begrünung der Flachdächer wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Vorschrift ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

■ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Durch die Zulässigkeit der Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die das Ziel einer behutsamen innerörtlichen Nachverdichtung verfolgt und ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

■ Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen/Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energien) an die Dachneigung auszurichten.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

3.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen und Gartenflächen und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte “Steingärten” nicht zugelassen.

3.2.2 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

3.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um der Siedlung einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin max. 1,00 m hoch sein. Zur Bewahrung der Privatsphäre sind im rückwärtigen Bereich Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zulässig.

Regelungen bezüglich der Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken im Plangebiet richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Hier werden keine gesonderten Regelungen getroffen.

Zur Sicherstellung der Kleintierpassierbarkeit sind Zaunanlagen durchlässig für Kleintiere auszuführen.

3.3 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Zudem werden darum die zulässigen Arten, Abmessungen und Größen zur Wahrung einer einheitlichen Entwicklung und der Gebietsverträglichkeit, zum Schutz anschließender Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung und zu Gunsten der architektonischen Gestaltung standortbezogen eingeschränkt. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbe-

lichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer) werden zudem ausgeschlossen, da sich diese zu stark in die Wahrnehmung drängen und die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören.

Warenautomaten ermöglichen Endverbrauchern deren Nutzung rund um die Uhr. Das hat im Allgemeinen zur Folge, dass dies leider auch nächtliche Ruhestörungen nach sich zieht. Um diese unliebsamen Randerscheinungen, wie zum Beispiel nächtlich randalierende Zeitgenossen vor Zigarettenautomaten auszuschließen, ist das Anbringen bzw. Aufstellen von Automaten untersagt.

3.4 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach mit Abstand zur Außenwand begrenzt.

3.5 Niederspannungsleitungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

3.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entgegen der Vorgaben der LBO richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf. Gemäß einer Auswertung des Statistischen Jahrbuchs 2023 des Amtes für Stadtentwicklung Karlsruhe besitzen Ende 2021 4.997 Einwohner 2.570 Wohnungen in Marxzell, es zeigt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95. Bei 701 PKW je 1.000 Einwohner ergeben sich so ca. 1,4 PKW je Haushalt. Eine gewisse statistische Verzerrung besteht durch in den Zahlen unberücksichtigt bleibende Dienstwagen, da diese am Ort des Arbeitgebers statt am Wohnort gemeldet sind. Unberücksichtigt bleiben auch die sonstigen Kraftfahrzeuge wie Motorräder, Lastkraftwagen oder Traktoren, von denen zumindest ein Teil auch am öffentlichen Parken teilnimmt. Im Ergebnis können ca. 1,5 real vorhandene PKW pro Haushalt in Marxzell plausibel angesetzt werden. Für kleine Wohnungen unter 60 m² wird angenommen, dass sie nur durch eine Person genutzt werden und in aller Regel auch nur ein Pkw vorhanden ist. Zudem können auf diese Weise kleine Einliegerwohnungen gefördert werden, die dem Ziel der Herstellung von Wohnraum für alle Gruppen der Bevölkerung entsprechen. Diese angenommene Grenze von 60 m² Wohnfläche für Einperso-

nenhaushalte entspricht dem durchschnittlichen Wert des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Marxzell aus dem Jahr 2023 (57 m² Wohnfläche pro Einwohner).

Gefangene zweite Stellplätze der gleichen Wohneinheit sind durch Schlüsselübergabe innerhalb des Hauses real nutzbar und flächensparend realisierbar.

Teil B - 3 Umweltbelange

Umweltbelange

Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der vorhandenen Versiegelung und Wohnnutzungen in der Umgebung und der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet an Bestandsflächen angebunden und bereits dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-4) lässt bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen (Reptilienschutzzaun, Bauzeitenregelung, Versetzen von Nistkästen und Nachpflanzen von Gehölzen) keine Gefährdungspotenziale für planungsrelevante Arten und keine artenschutzfachlichen Konflikte mit den Zielen des Bebauungsplans erwarten. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 - Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die festgesetzte Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage am Ortsrand ausreichend ist. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und zur Begrünung der Flachdächern wird ein positiver Beitrag zur Natur und

dem Mikroklima im Gebiet geleistet. Die Festsetzung der Dachbegrünung und von wasserdurchlässigen Belägen dient dem Wasserhaushalt. Zum Schutz des Bodens sind unbeschichtete Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Die Festsetzungen zum Versetzen der Nistkästen, zum Reptilienschutzzaun während der Bauzeit, zur Ausführung der Zaunanlagen in Bezug auf die Kleintierpassierbarkeit und zur Verglasung (Vogelschutz) tragen dem Artenschutz Rechnung.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht, da sich das Plangebiet innerhalb einer bebauten Innerortslage befindet. Zudem werden durch die Regelung der Höhe, Dachform, Dachrichtung, Farbe und des Materials die neuen Wohngebäude in das Landschaftsbild behutsam eingefügt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen umgebenden Nutzungen.

Außerhalb des Plangebiets im Bereich des Friedhofs nördlich der Höhenstraße ist gemäß Landschaftsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DschG BW). Für das Erscheinungsbild von Kulturdenkmalen mit besonderer Bedeutung nach §12 DSchG ist die Umgebung von erheblicher Bedeutung dargestellt. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es sich um ein Kulturdenkmal in landschaftlich exponierter Lage handelt bzw. der Bezug des Kulturdenkmals zur umgebenden Landschaft wesentlich zur Ablesbarkeit des historischen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs beiträgt. Sie genießen daher Umgebungsschutz gemäß § 15 Abs. 3 DschG. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals zu rechnen. Bekannte Kulturdenkmale mit Umgebungsschutz oder sonstige innerhalb des Plangebiets 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 aufgrund der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, grenzt aber im Norden an das Wasserschutzgebiet, Zone IIIB “Ettlingen, OT Schöllbronn” (WSG-Nr.: 215.034). Die Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten, stehen der

Bebauungsplanung aber nicht entgegen.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht zu erwarten oder nicht bekannt.

Teil C - 1
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.730
Straßenverkehrsfläche	835
Öffentliche Verkehrsfläche “V” (Verkehrsberuhigter Bereich)	185
Fläche für Versorgungsanlagen “Elektrizität und Telekommunikation”’	5
Summe	**2.755**

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2
Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3 Gestaltungsplan

Teil C - 4
Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 5
Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Wasserhaushaltsgesetz
in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. I S. 58) m.W.v. 28.02.2025

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)

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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Höhenstraße Ost”

1	**Aufstellungsbeschluss**		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am	21.10.2024
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	15.11.2024
2	**Beteiligung der Bürger 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	21.10.2024
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	15.11.2024
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.12.2024 20.12.2024
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB	vom bis	15.11.2024 20.12.2024
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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	**Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**		
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Höhenstraße Ost”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 09.04.2025, M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

B - 1	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange

Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Gestaltungsplan
C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
C - 5 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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften “Höhenstraße Ost” ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans “Schättigenrain I”.

§ 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