Gemeinde Kronau

Bebauungsplan “Nördlich Friedhof”

Vorentwurf – Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung

Karlsruhe
April 2025

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Gemeinde Kronau

Bebauungsplan “Nördlich Friedhof”

Vorentwurf – Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Erika Bierich, M. Sc. (Stadtplanerin)

Sebastian Gericke, B.Sc.

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Kronau

im April 2025

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3 Umweltbericht

Anlagen

C - 1 Kenndaten der Planung
C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3 Städtebauliches Konzept
C - 4 Fachbeitrag Artenschutz (in Arbeit)
C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Abbildungen

Abb. 1: Baufluchtenplan “Negelsee-Breitenmorgen” mit Plangebiet (39)

Abb. 2: BPlan “‘Ludwigstraße' Südliche Straßenseite” (1968) mit Plangebiet (40)

Abb. 3: BPlan “Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung” (2019) mit Plangebiet (40)

Tabellen

Tab. 1: Kenndaten der Planung (62)

Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1/2/3/4/5) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-2) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (II oder III) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-2) festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wird zur Offenlage ergänzt.

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

1.3.1 Bauweise

In WA 1 mit der abweichenden Bauweise (a1) gilt die offene und geschlossene Bauweise, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (zweiseitige Grenzbebauung). Ausnahmsweise darf an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

In WA 2 mit der abweichenden Bauweise (a2) gilt die offene Bauweise, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand zur westlichen Grundstücksseite einzuhalten (einseitige Grenzbebauung), wenn der bauordnungsrechtliche Grenzabstand nicht eingehalten werden kann.

In WA 3 mit der abweichenden Bauweise (a3) gilt die offene Bauweise, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksseite einzuhalten (einseitige Grenzbebauung), wenn der bauordnungsrechtliche Grenzabstand nicht eingehalten werden kann.

In WA 4 und WA 5 gilt die offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten anzulegen.

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

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGa), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und ihren Zufahrten, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Flächenbegrenzung von max. 25 m² und einer Höhe von maximal 3 m errichtet werden.

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

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Versorgungsflächen zulässig.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung “Mischverkehrserschließung” dient allen Verkehrsmitteln, insbesondere Fuß- und Radverkehr, ruhendem Verkehr, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Versorgungsanlagen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung “Fußgängerbereich” sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Versorgungsflächen zulässig. Kfz-Durchgangsverkehr ist nicht zulässig.

1.6 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)

1.6.1 Bodenschutz

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

1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig und aus technischen Gründen möglich – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken 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. Unterirdische Zisternen sind zugelassen.

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.

In öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung “Verkehrsgrün” ist die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (z.B. Versickerungsmulden).

1.6.5 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden.

Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden.

1.6.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Vegetationsfläche und Bäume

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

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

In öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind Versickerungsanlagen und öffentliche Stellplätze zulässig.

■ Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind auf insgesamt mindestens 80 % ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachterrassen, technische Aufbauten und Solaranlagen, soweit diese nicht aufgeständert montiert werden.

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 30 cm betragen.

■ Erhalt von Bepflanzungen

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

Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden 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. Untergeordnete 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.

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

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

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau zugelassen.

Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 10° sind auf über 45 % der Dachfläche dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Staffelgeschosse, die als Dachterrasse genutzt werden.

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

Die Summe der einzelnen Dachaufbauten kann bis max. 6/10 der Fassadenbreite betragen, ein Zwerchhaus darf jedoch max. 4/10 der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite aufweisen. Von der Giebelseite (Ortgang) ist ein Abstand von

mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens zwei Ziegelreihen. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Vegetationsfläche werden auch begrünte Tiefgaragendächer gezählt. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Flächen für dauerhafte Aufstellung von 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 1,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,35 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.2.4 Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 1 LBO))

Das Geländeniveau ist an der Grundstücksgrenze an das Geländeniveau des Nachbargrundstückes bzw. an das Geländeniveau der Straßenverkehrsfläche anzugleichen. Hierzu ist eine An- und Abböschung zulässig. Bauteile zur Begrenzung des Regenwasserabflusses dürfen an der Nachbargrenze max. 0,30 m aus der Geländeoberfläche ragen.

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

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze und im WA 5 bei Geschosswohnungsbauten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit 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
Planungsrechtliche Festsetzungen im Vorentwurf

Teil A - 4
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

a: Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die “Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial” und die “Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg” zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

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.

b: Archäologische Funde

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

c: 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.

d: Anpflanzungen / Dachbegrünung

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische Arten und bei Gehölzpflanzungen mindestens 50 % standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Auf die Publikation ‘Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg’ (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002) und die FLL-Richtlinie ‘Empfehlungen für Baumpflanzungen’, Teil 1 wird hingewiesen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ hingewiesen.

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Hauptarten wie bspw. Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut, Silber-Fingerkraut und Mauerpfefferarten empfohlen. Die Substratstärke sollte möglichst mind. 12 cm betragen und phosphatarmes Substrat genutzt werden. Dies ist vor allem dann zu überlegen, wenn eine Dachentwässerung (bspw. in eine Versickerungsmulde) vorgesehen ist.

e: 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, § 43 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.

Aufgrund des Altbestandes an Bäumen und Gebäuden sollte eine unzulässige Betroffenheit geschützter Arten zeitnah vor jedem Abriss und Umbau von Gebäuden bzw. Fällung von Bäumen ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, für die Fassadengestaltung bei Glasflächen vogelfreundliches Glas zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist. Eine Broschüre zu diesem Thema kann zum Beispiel herunter geladen werden unter dem Link:

https://www.bund-nrw.de/service/publikationen/detail/publication/broschuere-vogelschlag-an-glas-das-problem-und-was-sie-dagegen-tun-koennen/

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan 35

1. Anlass und Ziel der Planung 36
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 36
1.2 Verfahrensart 36

2. Räumlicher Geltungsbereich 37

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 37
3.1 Landesentwicklungsplanung 37
3.2 Regionalplanung 38
3.3 Flächennutzungsplanung 38
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 39
3.5 Beschreibung des Plangebiets 41
3.6 Katastrophenhochwasser 41
3.7 Mobilität 41
3.8 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 42

4. Ziele der Planung 43
4.1 Grundzüge der Planung 43
4.2 Nutzungskonzept 43
4.3 Mobilität 44
4.4 Grünordnung 45
4.5 Artenschutz 45

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 46
5.1 Art der baulichen Nutzung 46
5.2 Maß der baulichen Nutzung 46
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 47
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 48
5.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 48
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 49

B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften 51

1. Räumlicher Geltungsbereich 53

2. Ziele der Planung 53

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 53

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 53

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung 54

3.3 Geländeveränderungen 55

3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 55

B - 3 Umweltbericht 57

Teil B - 1
Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan “Nördlich Friedhof” sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine bisher unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges einer Nutzung insbesondere durch Wohnen zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser für einen Teilbereich eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‘Friedhof’ darstellt. Grund der Rücknahme der Erweiterungsfläche des Friedhofs sind insbesondere Änderungen in der Bestattungskultur. Diese befindet sich derzeit im Wandel. Das schließt auch die Wahl der Bestattung mit ein, es werden immer mehr Formen gewählt, die wenig Grabpflege erfordern. Sind in früheren Planungen insbesondere Sargbestattungen als Grundlage für die Bemessung der Friedhofsflächen gewesen, werden heute insbesondere Urnenbestattungen vorgenommen. Diese benötigen eine kleinere Flächengröße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslageu und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSJuni 2021chG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen sowie von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Zur besseren Einbindung der Öffentlichkeit wird eine frühzeitige Beteiligung, trotz Möglichkeit auf Verzicht, durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Ludwigstraße im Norden, der Friedhofstraße im Osten, dem Friedhof im Süden und der Robertstraße im Westen. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 19.195 m² umfasst die Flurstücke Nummern 152, 152/10, 152/11, 152/12, 152/13, 3415/2, 3415/3, 3417, 3420, 3421, 3423, 3424, 3425, 4920, 4921, 4922, 4923, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4932, 4933 vollständig sowie das Flurstück Nr. 4919 (Friedhofstraße) der Gemarkung Kronau. 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 Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Kronau zur Region Mittlerer Oberrhein und zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Bruchsal. Die Gemeinde befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bruchsal (- Wiesloch/Walldorf) – Heidelberg.

Nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie u.a. Baulücken und Baulandreserven sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen zu berücksichtigen und neuen Nutzungen zuzuführen. Unterwertig genutzte Grundstücke sind daher nach Möglichkeit neuen, effizienteren Nutzungen zuzuführen. Durch eine optimierte Flächenausnutzung wird die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen Bauflächen reduziert.

Gemäß Plansatz 3.2.1 (Grundsatz) soll sich die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten.

Gemäß Plansatz 3.2.2 (Grundsatz) ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

Die Planung ermöglicht eine Deckung des Wohnraumbedarfs. Für die Entwicklung wird zudem ein innerörtliches Flächenpotenzial genutzt. Durch keine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgt eine Schonung des Naturhaushaltes und der Landwirtschaft. Die Planung entspricht daher den o.g. landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (vom 13. März 2002, Stand März 2021) befindet sich die Gemeinde Kronau an der regionalen Entwicklungsachse Bad Schönborn – Waghäusel – Philippsburg (– Germersheim).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalplanerisch unbeplanten Bereichs (weiße Fläche), in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen sowie innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand.

Im derzeitigen Entwurf des 4. Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Stand Februar 2024) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) im Bestand dargestellt sowie als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) definiert.

Ingesamt gibt es für das Plangebiet keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Die Planung entspricht den regionalplanerischen Entwicklungszielen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau - Bad Schönborn wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung “Friedhof” sowie teilweise als Gemeinbedarfsfläche im Bestand dargestellt. An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen im Bestand an.

Die ursprünglich als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehene Fläche wird als nicht mehr notwendig erachtet und soll für eine Bebauung freigegeben werden. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne “Negelsee-Breitenmorgen”(Baufluchtenplan, rechtskräftig seit 15.06.1962, Abb. 1) und überlagert den Bebauungsplan “‘Ludwigstraße’ Südliche Straßenseite” (rechtskräftig seit 10.05. 1968, Abb. 2) sowie den Bebauungsplan “Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung” (rechtskräftig 14.11.2019, Abb. 3).

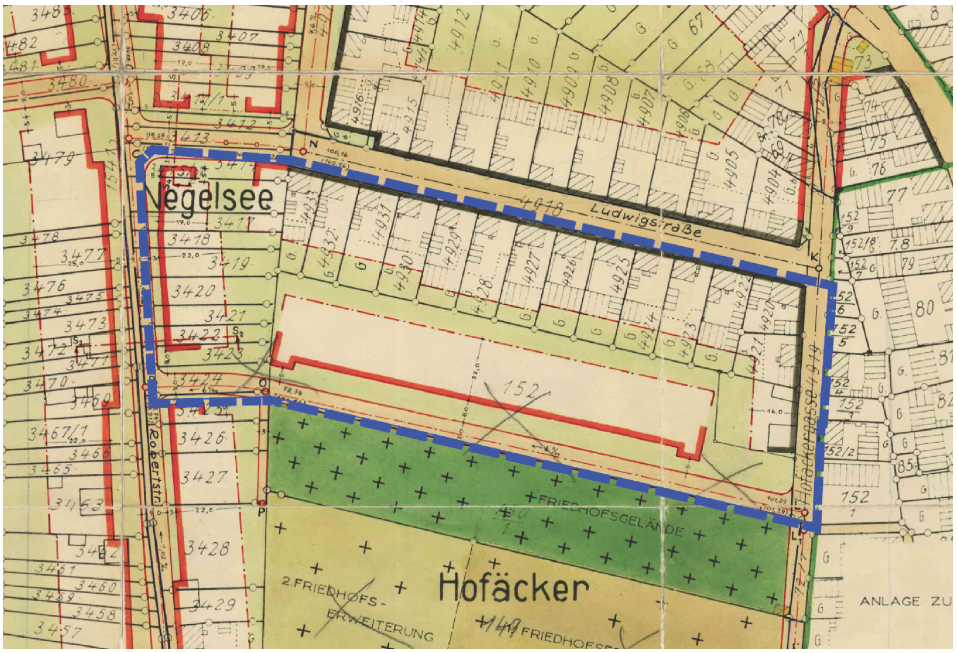

Abb. 1: Baufluchtenplan “Negelsee-Breitenmorgen” mit Plangebiet

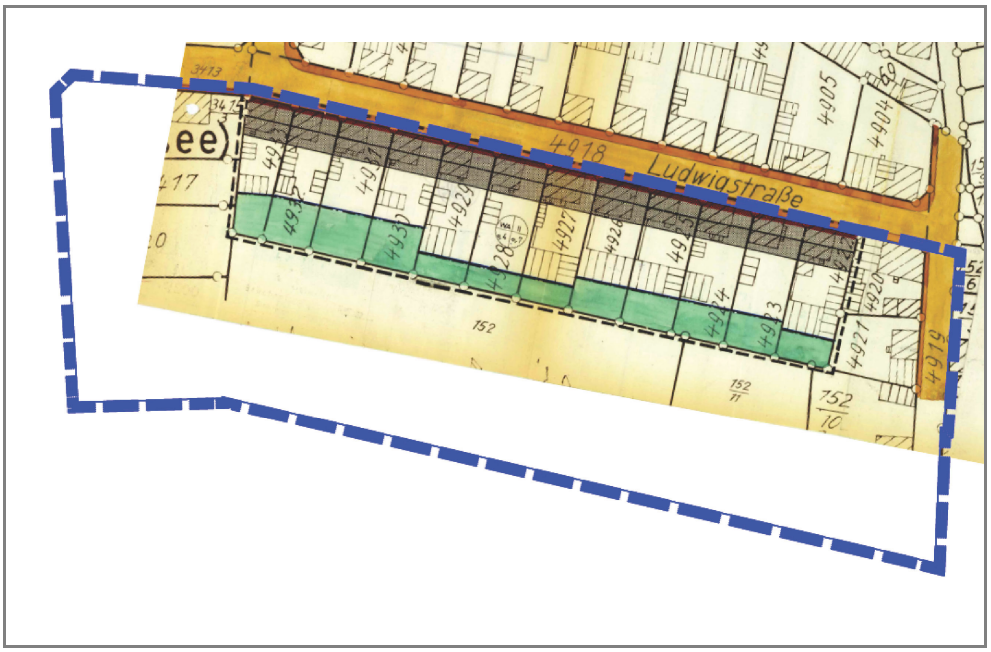

Abb. 2: BPlan "'Ludwigstraße' Südliche Straßenseite" (1968) mit Plangebiet

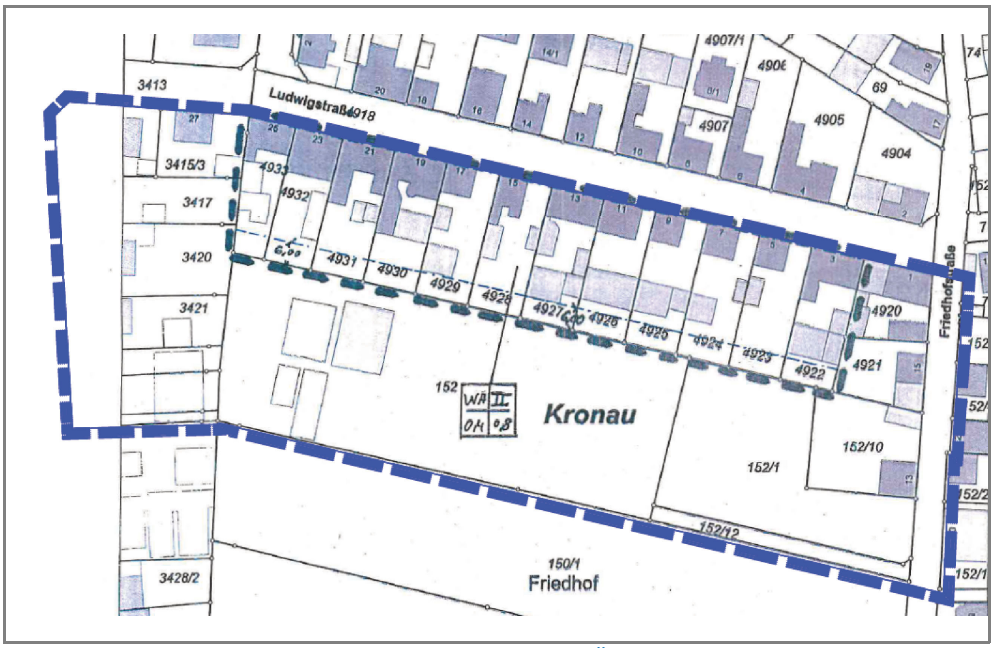

Abb. 3: BPlan "Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung" (2019) mit Plangebiet

Innerhalb dieses Bebauungsplanes wird der nördliche Teilbereich von den neueren Bebauungsplänen Ludwigstraße südliche Straßenseite und seine 1. Änderung überplant. Für den restlichen Bereich sind Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden sowie Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie mit den Bedürfnissen des Wohngebietes vereinbar sind. Die Gebäudehöhen werden bei eingeschossigen Gebäuden auf 3,8 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,8 m begrenzt. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 48-52° bzw. bei zweigeschossigen Gebäuden mit 28 -35° zugelassen. Pultdächer sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan "'Ludwigstraße' Südliche Straßenseite" regelt neben der Gestaltung der Bauten (max. Tiefe der Hauptgebäude, gleiche Ausbildung der Traufe, Firstrichtung und -höhe, Bedachungsmaterial) auch die Zulässigkeit von Kleinstallungen. In der 1. Änderung werden Änderungen der Regelungen zur Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8) vorgenommen. Zudem wurde die vormals festgesetzte Baulinie zur Ludwigstraße hin zur Flexibilität als Baugrenze geändert. Es wird zudem ein allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m (ab Erdgeschoss-Rohboden) und eine zusätzliche maximale Sockelhöhe von 1,00 m geregelt. Die Dachform wird freigestellt, es gilt eine Dachneigung von 0-45°.

3.5 Beschreibung des Plangebiets

3.5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

3.6 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 15.04.2025), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} und HQ_{extrem} vorhanden.

3.7 Mobilität

3.7.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist über die Ortsstraßen Ludwig-, Friedhof- bzw. Robertstraße an die Hauptstraße Kirrlacher Straße angebunden, die als Kreisstraße (K 3522) von Westen nach Osten die Landesstraße 555 bei

Kronau mit der B 292 verbindet. Sie überbrückt in Mingolsheim die Rheintalbahn und kreuzt dann die B 3. Über die L 555 ist das Plangebiet an die Autobahn 5 (Frankfurt – Basel) angebunden. Somit ist eine Verbindung an das (über-) regionale Verkehrsnetz und das örtliche Straßennetz sichergestellt.

Im öffentlichen Straßenraum sind in der Ludwig-, Friedhof- bzw. Robertstraße keine öffentlichen Parkplätze markiert und ausgewiesen. Im Bestand findet jedoch ein straßenbegleitendes Parken statt. Innerhalb der Straßen besteht zudem ein Parkdruck. In der Kirrlacher Straße befinden sich mehrere markierte öffentliche Stellplätze.

3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 500 m entfernte Bushaltestelle ‘Kronau Mozartstraße’ erreichen. Diese wird von der Buslinie 193 (Mingolsheim – Kronau – Kirrlach – Waghäusel – Philippsburg – Rheinsheim) stündlich bedient. Über die Buslinie ist auch der Bahnhof in Waghäusel zu erreichen, über den eine Verbindung zu den Oberzentren Karlsruhe und Mannheim sowie Heidelberg und somit zum regionalen und überregionalen Schienennetz (RE und S-Bahnen) besteht.

3.7.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

3.7.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Leitungsnetz angebunden.

3.8 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

3.8.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im Plangebiet befinden sich neben einem Radservice (Fahrradreparatur und Service) überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgauben, Sockel und Satteldächer. Während in der Ludwig- und Friedhofstraße eine klassische Haus-Hof-Scheunen-Struktur mit einer eher geschlossenen Raumkante zur Straße besteht, ist im Bereich der Robertstraße eine aufgelockerte Bebauung vorzufinden. Der ‘rückwärtige Teilbereich’ im Plangebiet wird als Gartenfläche genutzt. Es liegt eine untergenutzte Potenzialfläche im Innenbereich vor.

3.8.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

In der unmittelbare Umgebung wird das Plangebiet im südlichen Bereich vom Friedhof der Gemeinde Kronau sowie von weiteren ein- bis zweigeschossige Gebäuden mit Satteldach und ein Bekleidungsgeschäft umgeben. Das Plangebiet ist nur 200 bis 500 m von der Ortsmitte Kronaus entfernt. Neben dem Rathaus sind Restaurants und weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden (z.B. Bäckerei, Friseur, DRK, Feuerwehr).

4. Ziele der Planung

4.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen als Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Die Innenentwicklung wird gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- Fortentwicklung der vorhandenen Ortsstruktur.
- Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- Verhinderung von ungenügender Erschließung einer Zweiter-Reihe-Bebauung durch Anbindung an eine neue Erschließungsstraße.
- Festlegung einer öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet mit Fußwegverbindung zur Robertstraße.
- Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

4.2 Nutzungskonzept

Die Planung basiert auf den Ergebnissen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung im Quartier nördlich des Friedhofs. Es sieht eine öffentliche Stichstraße von der FRiedhofstraße aus vor mit Verlängerung als Fußweg zur Robertstraße, um eine angemessene Durchwegung zu erreichen. Für die Flurstücke nördlich der neuen Stichstraße wird damit eine direkte Erschließung ermöglicht. Die Erschließung von der Ludwigstraße ist damit nicht mehr erforderlich und es kann eine klare Zonierung der Gebäude südlich der Ludwigstraße vorgenommen werden mit Wohngebäude – Nebengebäude und Abstand

zur neuen Bebauung nördlich der Stichstraße. Bei der Erschließung nördlich der Stichstraße muss einschränkend beachtet werden, dass nach Wasserhaushaltsgesetz ausreichende Grünflächen für die Versickerung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße bereit gestellt werden müssen.

Mit der Bebauung entlang der Stichstraße wird eine Gebäudehöhe und Dichte angestrebt, die ortstypisch 2-geschossig mit Satteldach vorgesehen ist. Mit dem Geschosswohnungsbau an der Friedhofstraße wird ein ergänzender Bautyp ermöglicht, der auf sich ändernde Nachfragesegmente reagiert.

Der Mindestabstand für Gebäude zum Friedhof von 10 m wird durch die Lage der Baufenster berücksichtigt.

4.3 Mobilität

4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung soll über eine neu geschaffene Wohnstraße mit Wendehammer erfolgen. Diese wird über die Friedhofstraße erfolgen. Es bestehen Zugänge für Anlieger, Fuß- und Rafverkehr auch in Richtung Robertstraße.

Mit einer unwesentlichen, städtebaulich und verträglich minimalen Verkehrserhöhung ist durch die Planung zu rechnen.

Die nach Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen. Hier sieht das städtebauliche Konzept 2 Stellplätze pro Doppelhaus oder Einfamilienhaus in Form von Garagen und davor liegenden Stellplätzen vor. Für den Geschoßwohnungsbau werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angesetzt.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege und wird durch die neu geplante Erschließungsstraße ergänzt.

4.3.4 Technische Erschließung

Die Versorgung im Plangebiet erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand. Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden.

4.4 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits überbaut und versiegelt. Die Grünfläche im Innenbereich soll als Flächenpotenzial im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachverdichtet werden. Die Planung sieht aber dennoch Garten- und Vegetationsflächen als Abstand zum Friedhof und zwischen der ‘neuen’ und ‘alten’ Bebauung vor. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Aufgrund der geplanten Pflanzgebote, Festsetzungen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) werden in diesem Zusammenhang nur unwesentliche umweltrelevante Änderungen erwartet.

4.5 Artenschutz

Insbesondere die rückwärtigen Gärten und Grünflächen werden als wertvolle, diverse und klein-strukturierten Fläche mit Beeten, Gartenhäusern, Ablagerungen von Gartenabfällen, Gehölzen und Heckenstrukturen bewertet. Im Jahr 2021 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH zum damaligen Bebauungsplan “Friedhofstraße”, dessen Geltungsbereich dem jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans “Nördlich Friedhof” mit Ausnahme der Friedhofstraße entspricht.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit die überplante Fläche und deren nahes Umfeld Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hatte und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Die Vorprüfung empfiehlt eine weitere Untersuchung für Fledermäuse, Tagfalter, Reptilien und Vögel.

Für das weitere Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Vögel und Reptilien erfolgen. Da der Bebauungsplan keine Gebäudeabriss erwirkt und der Zeitpunkt dieser Veränderungen nicht absehbar ist, wird von einer weiteren Untersuchung bezüglich Fledermäuse abgesehen, diese sollen im

Zuge der Genehmigungs- bzw. Abrissplanungen erfolgen. Der Fachgutachter der saP sieht zudem eine Untersuchung für Tagfalter in diesem Bereich für nicht notwendig an.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BnatSchG.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen und geplanten Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiet dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig oder nur als Ausnahme zulässig. Bei der Ausnahmeprüfung soll vorwiegend darauf geachtet werden, dass die wertvollen Innenbereichsflächen im Plangebiet den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen vermeidet eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung.

Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Mit der Planung wird eine ähnlich hohe Versiegelung wie im Bestand ermöglicht. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird jedoch insgesamt der "Begrünungsanteil" auf der Fläche erhöht und somit die versiegelte Fläche reduziert.

Die Abgrenzung der GRZ erfolgt anhand der Unterscheidung der Baugebiete "WA" anhand unterschiedlicher Geschosse oder Bauweisen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird das zulässige Nutzungsmaß konkretisiert.

Der Bautyp eines Geschoßwohnungsbaus an der Friedhofstraße erhält die Möglichkeit von 3 Vollgeschossen, damit eine wirtschaftlich tragfähige vertikale Erschließung auch mit Aufzugsanlage möglich wird. Die restlichen Einfamilienhäuser werden mit 2 Vollgeschossen geplant.

Im Zuge der Nachverdichtung soll im Plangebiet dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden und zugleich eine städtebauliche Verträglichkeit der Zahl der Vollgeschosse der Planung in die Umgebung gewährleistet werden.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für eine gestalterische Flexibilität wird auf eine Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes in den Bestandsbereichen und den Nachverdichtungsbereichen definiert. Die Differenzierung der abweichenden Bauweise orientiert sich an dem Bestand, der teils einseitige oder beidseitige Grenzbebauung aufweist. Die einseitige Grenzbebauung wird als prägende Bauform erkannt und mit dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Boden auch weiter in den neuen Nachverdichtungsflächen ermöglicht.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Die maximale Gebäudelänge wird durch das Baufenster begrenzt.

Wintergärten, Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche zu verhindern. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen für die Ausgestaltung einen ausreichenden Spielraum. Für Gartennutzungen wird eine Bebauung mit 15 m³ Volumen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht, um die Flexibilität im Plangebiet, insbesondere mit Bezug auf die Bestandsnutzungen, zu erhalten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nur in überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Um die Versorgung des Gebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche konzipiert, da mit nur sehr geringem Verkehraufkommen zu rechnen ist und ein Separationsprinzip den Flächenverbrauch unnötig erhöhen würde. Die Mischverkehrsfläche ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der späteren verkehrsrechtlichen Anordnung von Stellplätzen oder der gestalterischen Anordnung von Grünflächen oder Baumquartieren, die der Verschattung der Verkehrsflächen im Sinne der Klimaanpassung dient.

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

5.6.1 Bodenschutz

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.

5.6.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt.

5.6.3 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.

5.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen wird angestrebt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zu speichern ist. Sollte dies aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht möglich sein, darf das Wasser gedrosselt in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

5.6.5 Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrezung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Insekten und als Nahrungsgrundlage. LED’s sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

5.6.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen entstehen insgesamt hochwertige Begrünungen des Plangebietes, und ein angestrebter grüner Gebietscharakter. Zudem dienen die Grünfestsetzungen dem Mikroklima, wirken gesundheitlichen Gefahren durch Überhitzung entgegen und begünstigen eine angemessen Flora und Fauna. Eine darüber hinausgehende Bepflanzung wird zugunsten der Flora und Fauna und des Kleinklimas zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes empfohlen.

Zugunsten der Flora und Fauna, des Kleinklimas (z.B. gegen Überhitzung), zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes müssen nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und Pflanzgebote umgesetzt werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. 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 Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei.

■ Dachbegrünung

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Dies bewirkt zusätzlich eine Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und mindert das Überhitzungsrisiko des Plangebiets.

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden, so soll deren Erstellung sichergestellt werden. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

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 Bebauungsplans “Nördlich Friedhof” überein. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (C 3).

2. Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 1 und Kapitel 4 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

■ Fassaden- und Wandgestaltung

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

Grelle (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben sind 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.

■ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachform sind aus der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden. Zur flexiblen Gestaltung dürfen Dächer auch als Pultdächer oder Flachdächer errichtet werden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Hauptdächer und nicht überbaute Tiefgaragendächer begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung

■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte “Steingärten” nicht zugelassen.

■ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

■ 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 nichtorganische Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein.

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

3.3 Geländeveränderungen

Aus gestalterischen Gründen werden Vorgaben zu Geländeveränderungen getroffen. Demnach sind Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen. Dadurch soll eine starke Überformung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke verhindert werden und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Menge nachzuweisen, damit im Straßenraum nicht zusätzlich Pkw abgestellt werden müssen, daher wird die Anzahl der Stellplätze erhöht. Bei den Geschosswohnungsbauten wird diese auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt, um dem der typischen Anzahl an Bewohnern im Mix der Geschoßwohnungen gerecht zu werden. Für das restliche Gebiet ist die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, da die durchschnittliche Anzahl an Stellplätzen in der Regel so hoch ist. Bei Kommastellen ist die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden, damit die ausreichende Stellplatzmenge hergestellt wird.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener Stellplatz zur selben Wohneinheit zählt. Diese Regelung ist getroffen, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum.

Teil B - 3 Umweltbericht

Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt. 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 Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, 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 und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist, an Bestandsflächen angebunden wird und Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz gesichert werden. Weitere Untersuchungen insbesondere zum Artenschutz werden im Verfahren ergänzt.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage als ausreichend angesehen wird. Zur Erhöhung der Begrünung wird eine Dachbegrünung festgesetzt, zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

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 bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt. Die Planung weist eine höhere Bebauung als im Bestand bisher vorhanden auf. Es werden jedoch keine maßgebliche Auswirkungen auf das

Landschaftsbild erwartet, da bereits in der Umgebung zweigeschossige Gebäude vorhanden sind.

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

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des 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. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

Teil C - 1
Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	17.183
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	636
Öffentliche Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung'	1.376
Summe	**19.195**

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2
Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3
Städtebauliches Konzept

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Straßengesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert und ergänzt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039)

Bundesnaturschutzgesetz
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)

Wasserhaushaltsgesetz
in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Wassergesetz für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Bundesimmissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan “Nördlich Friedhof”

1	**Aufstellungsbeschluss**		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	15.10.2024
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
2	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	
3	**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	**Satzungsbeschluss**		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	**Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzungs-Entwurf zum Bebauungsplan “Nördlich Friedhof”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und

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

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Nördlich Friedhof” 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 - 2). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

B - 1	Begründung zum Bebauungsplan
B - 2	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen

C - 1	Kenndaten der Planung
C - 2	Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 3	Städtebauliches Konzept
C - 4	Fachbeitrag Artenschutz
C - 5	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften “Nördlich Friedhof” ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne “Negelsee-Breitenmorgen”, “‘Ludwigstraße Südliche Straßenseite” und der 1. Änderung dazu “Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung”.

§ 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 Kronau

Kronau, den .....

Frank Burkard, Bürgermeister