



**GEMEINDE KRONAU**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Kirrlacher Straße – Alte Schule“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung zur Offenlage

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ Kronau**

## **Projekt-Nr.**

21027\_1

## **Bearbeitung**

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 18.02.2025

## **Datum**

18.02.2025



## **Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## **Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## **Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.10.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	xx.xx.202xx

## Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage	xx.xx.202xx
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.202xx
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.202x - xx.xx.202xx
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	xx.xx.202x - xx.xx.202xx

## Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	xx.xx.202xx
---	-------------

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	xx.xx.202xx
---	-------------

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kronau bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24 Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).



**GEMEINDE KRONAU**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kirrlacher Straße – Alte Schule“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

# **SATZUNGEN**

## **Gemeinde Kronau**



### **Bebauungsplan**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

##### **„Kirrlacher Straße – Alte Schule“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat am tt.mm.20jj

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zu-letzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24 Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- den Bebauungsplan „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirrlacher Straße – Alte Schule“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.jjjj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom **tt.mm.jjjj**,
2. dem Textteil (03) mit
  - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
  - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
  - C** Hinweisen (S. **X-X**)in der Fassung vom **tt.mm.jjjj**,

Beigefügt sind:

- eine Begründung (04, in der Fassung vom **tt.mm.jjjj**)
- artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 14.03.2022.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, indem er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

### **§ 5 Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Kronau, den .....

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Frank Burkard, Bürgermeister



**GEMEINDE KRONAU**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kirrlacher Straße – Alte Schule“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**



**GEMEINDE KRONAU**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kirrlacher Straße – Alte Schule“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Offenlage**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	3
2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....	3
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Flächen für den Gemeinbedarf .....</b>	<b>5</b>
6.1. Gemeinbedarfsfläche „Gemeinschaftszentrum“ .....	5
<b>7. Verkehrsflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Grünflächen.....</b>	<b>6</b>
<b>9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
9.1. Bauzeitenbeschränkung.....	6
9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	6
9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit .....	7
9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	7
9.5. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen.....	7
<b>10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>7</b>
<b>11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....</b>	<b>8</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>9</b>
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9

---

<b>2.</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Artenschutz bei Baumaßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen.....</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Erdmasseausgleich und Abfallverwertung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenfunde .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Kulturdenkmal .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Wasserschutzgebiet.....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen für Trinkwasserinstallation .....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag.....</b>	<b>14</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Negelsee-Breitenmorgen“ (in Kraft getreten 1962) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6, 9, 10 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

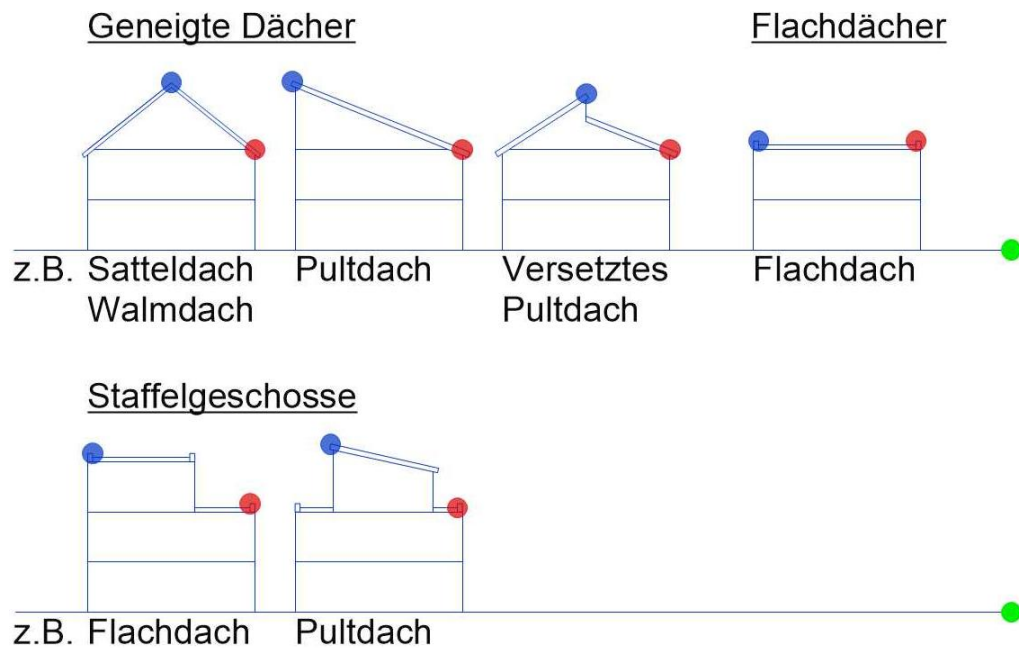
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

## 2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die zulässigen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) von Hauptgebäuden als Höchstmaß sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückshauptzufahrt / der Haupteingang gewandt ist.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend. Somit

entsprechen sich in diesem Fall Trauf- und Gebäudehöhe. Der niedrigere Wert (Traufhöhe) ist maßgebend.

- (6) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.
- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 0,3 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Als private Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## 2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) **o = offene Bauweise:**  
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.
- (3) **a 1 = abweichende Bauweise Variante 1:**  
Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“) sowie einer Längenbeschränkung von 30,0 m.
- (4) **a 2 = abweichende Bauweise Variante 2:**  
Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die südliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“) sowie einer Längenbeschränkung von 30,0 m.
- (5) **a 3 = abweichende Bauweise Variante 3:**  
Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die nördliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“) sowie einer Längenbeschränkung von 30,0 m.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) **Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**
  - Von der Baulinie kann ausnahmsweise zurückgetreten werden durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche (Breite mal Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind.  
  
Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile unter- oder überschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände von Bestandsgebäuden.

(3) Baugrenzen

- Baugrenzen können ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert. Dies gilt auch für Außendämmungen und Dachüberstände an Bestandsgebäuden.

(4) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Garagen, Stellplätze und Carports sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Ausgenommen sind die privaten Grünflächen, in denen Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig sind.

(5) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Ausgenommen sind die privaten Grünflächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die Hauptfirstrichtungen von Hauptgebäuden in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtungen von Hauptgebäuden in WA 5, WA 6 und WA 7 sowie bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

## 6. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Zweckbestimmung als Hauptnutzung festgesetzt.

### 6.1. Gemeinbedarfsfläche „Gemeinschaftszentrum“

- (1) Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftszentrum“ alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzungsbestimmung dienen. Darunter fallen insbesondere Freizeiteinrichtungen, wie Vereinsräumlichkeiten, Veranstaltungsräume sowie Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende.

## 7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen
  - öffentlichen Fuß- und Radwegen („Fußgängerbereich“)
  - öffentlichen Stellplatzflächen („Parkplatz“)

## 8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt
  - Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“:

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung dienen. Die Zweckbestimmung erfüllen beispielsweise Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze, etc.

Auf der privaten Grünfläche sind darüber hinaus zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 9.1. Bauzeitenbeschränkung

- (1) Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

### 9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden.

- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln  $> 70^\circ$  sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max.  $40^\circ \text{ C}$  aufweisen.

### **9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit**

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.

### **9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.

### **9.5. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen**

- (1) Vor Neubau-, Abriss oder Umbaumaßnahmen sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen, Brutvögeln und Eidechsen erforderlich. Der Untersuchungsumfang ist im Zuge der Bauanträge mit der zuständigen Baurechts- und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Im Falle von Grundstücksteilungen, durch welche ein Teilgrundstück über keine eigene öffentliche Erschließung in Form einer Zufahrtsmöglichkeit verfügt, sind auf der Fläche mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.

- (2) Für Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

## **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (2. Ordnung / mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- (3) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

## **12. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume zu ersetzen.
- (2) Bei Ersetzen der Bäume ist eine Abweichung der Standorte um bis zu 5,0 m zulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Negelsee-Breitenmorgen“ (in Kraft getreten 1962) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

### **1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### **1.1. Dachgestaltung**

- (1) Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.
- (3) Die Dachform ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

#### **1.2. Fassadengestaltung**

- (1) Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

### **2. Werbeanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen mit einer maximalen Größe von 1,0 m<sup>2</sup> je Hauptgebäude sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind je Gebäude zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **3. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (2) Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

## C HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### 2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von  $> 2 \text{ m}^2$  und  $> 50 \text{ cm}$  Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad  $< 15 \%$
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umwelthanwaltschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

### 3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

#### **4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung**

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

#### **5. Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Graben-Neudorf 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **6. Kulturdenkmal**

Auf dem Grundstück Schulstraße 3 Flst.-Nr. 131/2 befindet sich das Gebäude der alten Schule. Dieses ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung des vorgesehenen Baufensters sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Im Einzelnen sind zunächst der humose Oberboden sowie evtl. neuzeitliche Auffüllungen nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege abzutragen. Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die mehrere Wochen dauern können. An den Kosten dieser Ausgrabung hat sich der Bauherr als Verursacher im Rahmen des Zumutbaren zu beteiligen.

## **7. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“, Zone IIIB. Es gelten die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 01.12.1966.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

## **8. Anlagen für Trinkwasserinstallation**

Hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb der Anlagen für Trinkwasserinstallation ist die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung (TrinkwV)) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Demnach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen von Wasserversorgungsanlagen entsprechend § 13 Abs. 1 TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1716, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

## **9. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

## 9. **Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag**

Bei Grundstücken, für die der Abwasserbeitrag bereits erhoben wurde und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt wurde, kann eine Nachveranlagung gemäß der aktuell geltenden Fassung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Kronau anfallen.

Bei Grundstücken, für die der Wasserversorgungsbeitrag bereits erhoben wurde, kann eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weiteren Beitragspflicht nach der aktuell geltenden Fassung der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Kronau führen.

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Kronau einsehbar.