

Gemeinde Kronau

Bebauungsplan "Nördlich Friedhof"

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



Karlsruhe
März 2026



Gemeinde Kronau

Bebauungsplan “Nördlich Friedhof”

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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 März 2026

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 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 Umweltbelange

Teil C Anlagen

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

Abbildungen

Abb. 1: Baufluchtenplan "Negelsee-Breitenmorgen" mit Plangebiet (41)

Abb. 2: BPlan "Ludwigstraße Südliche Straßenseite" (1968) mit Plangebiet (41)

Abb. 3: BPlan "Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung" (2019) mit Plangebiet (42)

Tabellen

Tab. 1: Kenndaten der Planung (68)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf $GH \leq 12,0$ m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf $GH \leq 14,0$ m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes).

Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Geländeoberfläche an der Gebäudemitte oder die im Plan festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NHN.

Technische Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsaufbauten, PV) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe untergeordnet überschreiten, sofern sie die Gebäudekubatur nicht wesentlich prägen.

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 oder nördlichen 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, 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 oder der Flächen für 'St', 'Ga', 'TGA' errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen wird auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) bezogen.

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, Bepflanzungen und

Grünflächen sowie Versorgungsflächen zulässig. Kfz-Durchgangsverkehr ist nicht zulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in Planzeichnung (A-3) mit 'GFL' gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Bauliche Anlagen, Pflanzungen sowie Geländeänderungen, die die technische Infrastruktur negativ beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche für 'GFL' unzulässig. Die Flächen sind jederzeit für Unterhalt, Erneuerung und Störungsbeseitigung der Leitung zugänglich zu halten.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität und Telekommunikation" ist eine Technikzentrale zur Versorgung mit Strom und Telekommunikation zulässig.

1.8 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)

1.8.1 Bodenschutz

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

1.8.2 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).

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.8.4 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).

1.8.5 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 2.700°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden.

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

1.8.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

■ 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.

1.9 Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen im gleichen Umfang innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Rahmen der derzeit genehmigten Nutzung zulässig.

Für die Teilflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

E 1: Wohngebäude

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 (§ 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.

2.3 Geländeänderungen (§ 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.

2.4 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 Planfestsetzungen

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: Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm", "Hochflutsand" und "Mannheim-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

c: Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

d: Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

e: 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).

f: 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 Mul-

den 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.

g: Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

h: Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

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

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg

vom 31.08.2013 (GABL. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Es wird auf den "Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/ Luftbildauswertung", das "Merkblatt zum "Antrag auf Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittelbelastung/ Luftbildauswertung" und auf das "Merkblatt Kampfmittelfrei Bauen" verwiesen.

i: Abfallwirtschaft

Bitte beachten Sie in der weiteren Planung, dass nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden müssen. Wir bitten Sie zu beachten, dass Straßen und Wendehammer so auszulegen sind, dass Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist und Wenden mit zweimaligem Zurücksetzen möglich ist. Wendehammer sollten einen Radius von mindestens 6 m haben. Wenn Fahrzeuge auf der Straße parken dürfen, muss diese breit genug sein, damit das Sammelfahrzeug trotzdem hindurchfahren kann. Bitte beachten Sie auch, falls Bäume in die Fahrbahn ragen sollten, dass die lichte Höhe mindestens 4,50 m betragen sollte, damit das Sammelfahrzeug durchfahren kann.

Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden.

Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.

j: 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-a-n-glas-das-problem-und-was-sie-dagegen-tun-koennen/>

k: 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 phosphatarms Substrat genutzt werden. Dies ist vor allem dann zu überlegen, wenn eine Dachentwässerung (bspw. in eine Versickerungsmulde) vorgesehen ist.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1 Begründung zum Bebauungsplan	37
1. Anlass und Ziel der Planung	38
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	38
1.2 Verfahrensart	38
2. Räumlicher Geltungsbereich	39
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	39
3.1 Landesentwicklungsplanung	39
3.2 Regionalplanung	40
3.3 Flächennutzungsplanung	40
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	41
3.5 Sonstige Restriktionen	43
3.6 Beschreibung des Plangebiets	43
3.7 Katastrophenhochwasser	43
3.8 Mobilität	43
3.9 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	45
4. Ziele der Planung	45
4.1 Grundzüge der Planung	45
4.2 Nutzungskonzept	46
4.3 Mobilität	47
4.4 Grünordnung	47
4.5 Artenschutz	48
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	50
5.1 Art der baulichen Nutzung	50
5.2 Maß der baulichen Nutzung	50
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..	51
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	52
5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	52
5.6 Leitungsrecht	52
5.7 Flächen für Versorgungsanlagen	53

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	53
5.9 Erweiterter Bestandsschutz	55
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	57
1. Räumlicher Geltungsbereich	59
2. Ziele der Planung	59
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	59
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	59
3.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Geländeänderungen	60
3.3 Geländeänderungen	60
3.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	61
B - 3 Umweltbelange	63

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 und die Bebauung in zweiter Reihe südlich der Ludwigstraße zu regeln.

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 Ortslage 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 BImSchG 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 auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Zur besseren Einbindung der Öffentlichkeit wird dennoch 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) sind 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 Verbandes Region Karlsruhe (in Kraft seit 15.12.2025) befindet sich die Gemeinde Kronau an der regionalen Entwicklungsachse (Sinsheim) – Östringen – Bad Schönborn – Waghäusel – Philippsburg (– Germersheim).

Im Regionalplan ist das Plangebiet in der Siedlungsfläche von Kronau als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) im Bestand dargestellt sowie innerhalb einer Fläche als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG).

Insgesamt 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 Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

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).

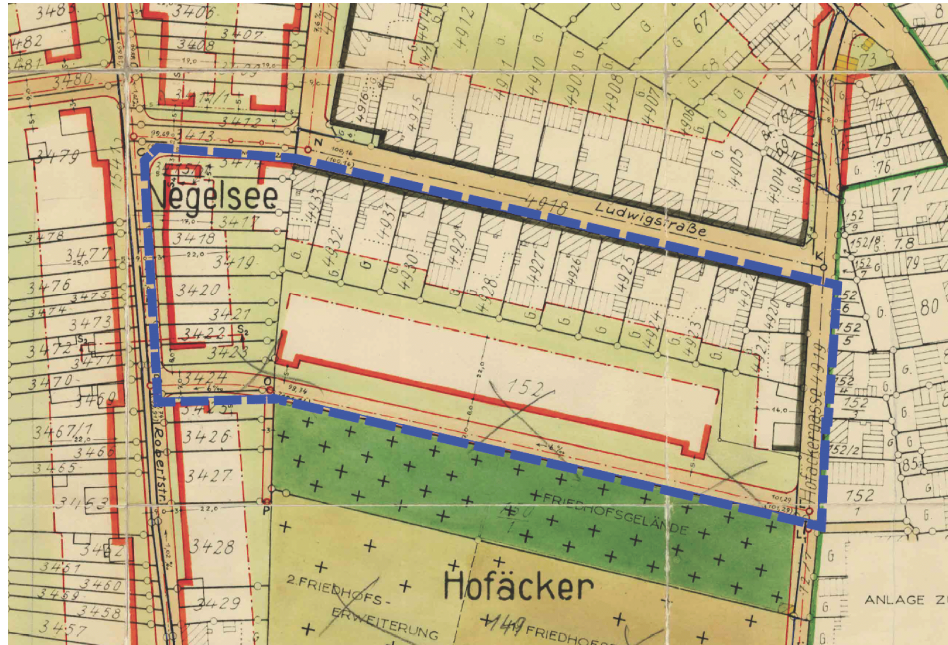


Abb. 1: Baufluchtenplan “Negelsee-Breitenmorgen” mit Plangebiet

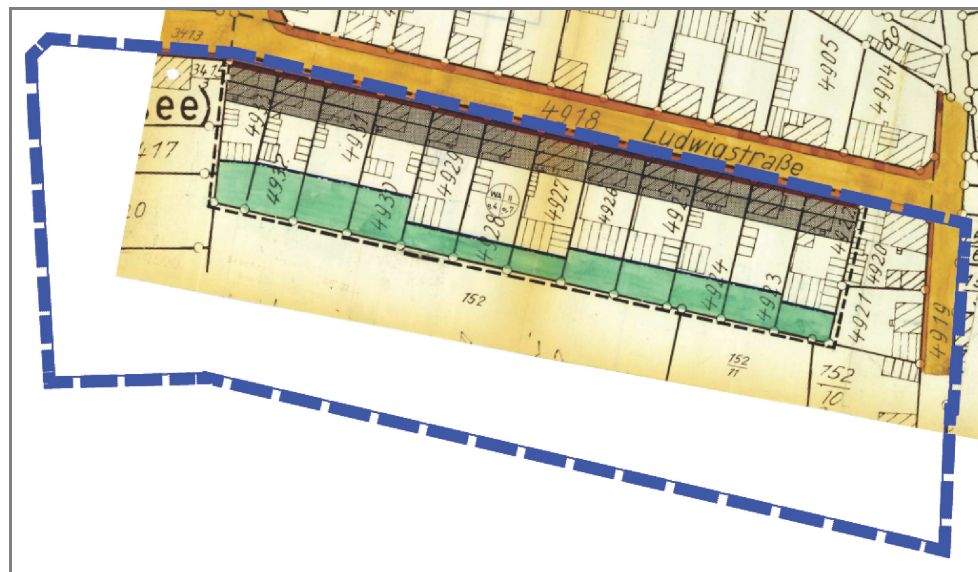


Abb. 2: BPlan “Ludwigstraße Südliche Straßenseite” (1968) mit Plangebiet

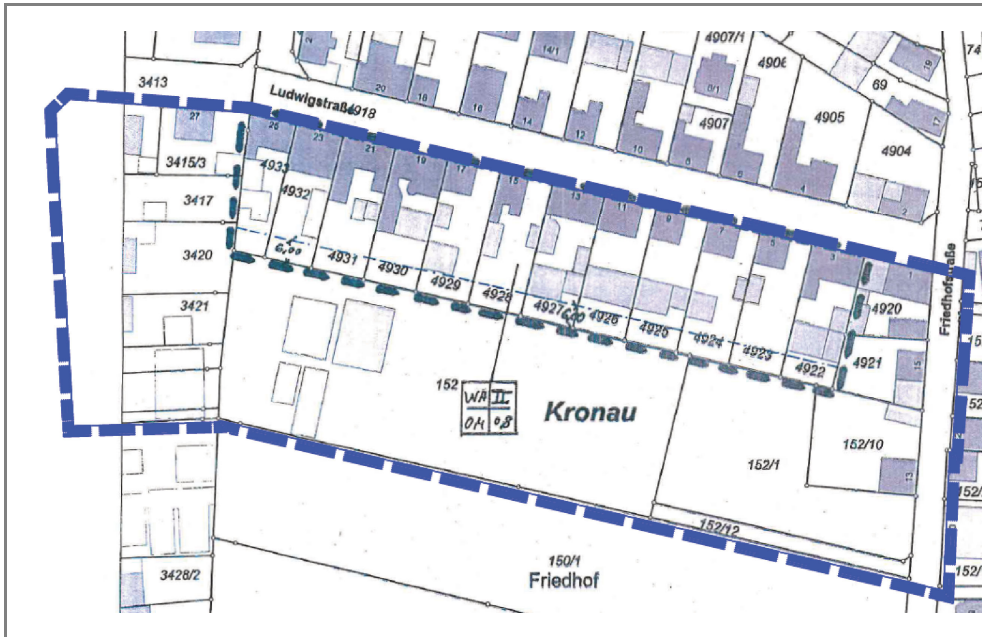


Abb. 3: BPlan "Ludwigstraße südliche Straßenseite, 1. Änderung" (2019) mit Plangebiet

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 Kleinstellungen. 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 hinsichtlich Flexibilisierung zur 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 Sonstige Restriktionen

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hohberg.

Sonstige planerische Belange, wie der Hochwasser- und Denkmalschutz sind geprüft und ausgeschlossen.

Eventuelle Bodenbelastungen durch Kampfmittel sind im Baugenehmigungsverfahren für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich Friedhof" vom Bauherrn selbst zu erheben. Auf die Hinweise des Bebauungsplanes "Nördlich Friedhof" (Teil A - 4) wird verwiesen.

3.6 Beschreibung des Plangebiets

3.6.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von rund 108 m ü. NHN.

3.7 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 HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} ausgewiesen.

3.8 Mobilität

3.8.1 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.

3.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist fußläufig über die lediglich ca. 200 m entfernt liegende Haltestelle „Kronau Ortsmitte“ angebunden. Die Haltestelle wird von der täglich verkehrenden Linie 131 (Kronau – Bruchsal) mit Anschluss an die S3 (Germersheim – Mannheim – Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe) und den RE73 (Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe) am Bahnhof Bad Schönborn-Kronau sowie an die S31/S32 (Karlsruhe – Odenheim/Menzingen) am Schienenhaltepunkt Ubstadt Ort bedient. Auch die unter der Woche verkehrende Linie 193 (Mingolsheim – Rheinsheim), welche ebenfalls Anschluss an die S3 und den RE73 am Bahnhof Bad Schönborn-Kronau bietet und ergänzend dazu an die S9 (Karlsruhe – Mannheim) am Bahnhof Waghäusel, verkehrt ab der Bushaltestelle „Kronau Ortsmitte“. Darüber hinaus bedient die Linie 133 (Kronau – Östringen) die Haltestelle, diese dient allerdings primär dem Schulverkehr und verkehrt entsprechend nur an Schultagen und in zeitlicher Ausrichtung auf die Läutezeiten.

Auch die Haltestelle „Kronau Mozartstraße“ wird neben der Linie 193 ebenfalls von den Linien 131 und 133 bedient.

Außerdem besteht die Möglichkeit, das Anrufsammeltaxi (AST) „Vorderer Kraichgau“ zu nutzen. Das AST ergänzt den regulären ÖPNV in den Abendstunden sowie am Wochenende und verkehrt während der Bedienzeiten (Montag bis Donnerstag von 19:15 bis 00:15 Uhr, freitags von 19:15 bis 2:15 Uhr, samstags von 8:45 bis 2:15 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 8:45 bis 00:15 Uhr) in der Regel halbstündlich auf telefonische Bestellung. Die Bestellung muss mindestens 30 Minuten vor Fahrtantritt ausgeführt werden und erfolgt über die AST-Zentrale (07253 70333). Das Bediengebiet umschließt das gesamte Gebiet der Gemeinden Kronau und Bad Schönborn sowie der Stadt Östringen. Innerhalb des Gebiets werden nach Bedarf die AST-Haltestellen bedient. Von dort kann jedes Ziel im Bediengebiet angefahren werden. Die nächste AST-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Friedhofstraße an der Spargelhalle.

3.8.3 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Eine ehemals bestehende fußläufige Durchwegung des Friedhofgeländes zwischen Friedhofstraße und Robertstraße ist nicht mehr offiziell gegeben, die Brachfläche wird allerdings als Verbindung mit einem Trampelpfad genutzt. In der Planung soll der Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer aufrechterhalten bleiben.

3.8.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Leitungsnetze angebunden. Aufgrund einer Überprüfung des Kanalsystems der Gemeinde wird deutlich, dass das System stellenweise an der Kapazitätsgrenze liegt und eine Verbindung zwischen Friedhofstraße und Robertstraße zu einer maßgeblichen Entlastung beitragen könnte.

3.9 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

3.9.1 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 für Nebenanlagen, Scheunen und als Gartenfläche genutzt. Es liegt eine untergenutzte Potenzialfläche im Innenbereich vor, die erst von einem Gebäude in zweiter Reiheerschließung von der Ludwigstraße genutzt wird.

3.9.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

In der unmittelbaren Umgebung wird das Plangebiet im südlichen Bereich vom Friedhof der Gemeinde Kronau sowie von weiteren ein- bis zweigeschossige Gebäuden mit Satteldach und einem Bekleidungsgeschäft umgeben. Das Plangebiet ist nur 200 bis 500 m von der Ortsmitte Kronau 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 und konflikträchtiger Erschließung einer Zweiter-Reihe-Bebauung durch eine neue Erschließungsstraße.
- ▶ Beachtung des Gebäudeabstands zum Friedhofsgelände mit mindestens 10 m.
- ▶ 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 sowie öffentlichen Raum für die Kanalverbindung zwischen Friedhofstraße und Robertstraße. Die Stichstraße weist Grünflächen für Gestaltung, klimagerechten Bepflanzung und Versickerungsmöglichkeiten sowie Parkstände auf.

Für die Flurstücke nördlich der neuen Stichstraße wird damit eine direkte Erschließung ermöglicht, die teilweise von den Eigentümern für Nachverdichtungsoptionen angenommen wird, andere Eigentümer verzichten auf dieses Nachverdichtungspotenzial. 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 neuen Stichstraße wird eine Gebäudehöhe und Dichte angestrebt, die ortstypisch 2-geschossig mit Satteldach vorgesehen ist. Mit einem 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 im Mischprinzip erfolgen. Die Straße wird an die Friedhofstraße angebunden. Es bestehen Zugänge für Anlieger, Fuß- und Radverkehr 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. Der Abwasserkanal wird so geplant, dass er die Entlastungsfunktion im öffentlichen Kanalnetz übernehmen kann, wobei die Lage dadurch in einer für Wohnquartiere ungewöhnlichen Tiefenlage von rund 5 m geplant ist.

Niederschlagswasser der Privatflächen soll auf den privaten Grundstücken versickert werden, dasjenige von der Verkehrsfläche wird in den Verkehrsgrünflächen gesammelt und zur Versickerung gebracht.

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 an der Ludwigstraße 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

Auf Grundlage von §44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG ist nicht Teil der Umweltprüfung oder der Beschreibung der Umweltbelange und somit auch kein Abwägungsbelang. Es ist jedoch notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Insbesondere die rückwärtigen Gärten und Grünflächen werden als wertvolle, diverse und klein-strukturierte Flächen mit Beeten, Gartenhäusern, Ablagerungen von Gartenabfällen, Gehölzen und Heckenstrukturen bewertet.

Im Jahr 2021 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH. 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 hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen ist.

Im Jahr 2025 wurden seitens Modus Consult fünf Brutvogel- und vier Reptilienbegehungen durchgeführt sowie 24 Vogelgruppenarten, davon fünf als besonders planungsrelevant geltende Arten, erfasst. Planungsrelevante Reptilien konnten nach mehreren Vorortbegehungen keine nachgewiesen werden. Ebenso konnte die Betroffenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches keine jahrzehntelangen leerstehenden Gebäude befinden, kein Kot gefunden oder Anwohner sonstige Hinweise dazu hatten.

Dennoch werden durch den Bebauungsplan “Nördlich Friedhof” kleinteilige Vegetationsstrukturen zukünftig entfernt und der vorhandene Lebensraum durch die innerörtliche Wohnentwicklungsfläche verändert.

Deshalb werden Vermeidungsmaßnahmen, wie zeitliche Regelung für Gehölzrodungen, Gebäudekontrolle, Vegetationsschutz während der Bauzeit, räumliche Beschränkungen (Ausweisung von Bautabuzonen), Vergrämen von Reptilien aus dem Eingriffsbereich und Reptilienschutzzaun berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Fachbeitrag "Artenschutz" (Anlage C - 4) zusammengefasst.

Generell darf bei der Umsetzung des Bebauungsplans 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 Wohngebiete 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 Feinststeuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Für die zulässigen Ausnahmen kann im Einzelfall entschieden werden, ob sie sich vorhabenbezogen als einfügend darstellen lassen. Es sollen vor allem Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, vermieden und das Wohnquartier geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. 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 im Charakter und Maßstab der umliegenden Bebauungen. 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, allerdings auch ausreichend Spielraum belassen, das Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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 und das Einfügen in die Umgebung erreicht.

Der städtebauliche angestrebte 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

Die Festsetzung von Gebäudehöhen schafft eine planerische Sicherheit und Klarheit, um die städtebauliche Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet zu können. Die Regelung bietet darüber hinaus Möglichkeiten auf sich ändernde technische Vorschriften zu reagieren, wenn technische Anlagen auf dem Dach installiert sind.

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, um die Grundstücksbreite gering zu halten und die Grundstücksfläche vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der Fläche zu minimieren. Sollte ein Grundstück allerdings mehr Breite entlang der Straße aufweisen, wird ein normaler Grenzabstand auf beiden Gebäudeseiten angestrebt.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Die maximale Gebäudetiefe wird durch das Baufenster begrenzt, die Gebäudebreite über die späteren Grundstücke.

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.

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.

Für Gartennutzungen wird eine Bebauung mit 15 m² Grundfläche und maximal 3,50m Höhe auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht, um die Flexibilität im Plangebiet, insbesondere mit Bezug auf die Bestandsnutzungen, zu erhalten.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstichstraße werden als Mischverkehrsfläche konzipiert, da mit nur sehr geringem Verkehrsaufkommen 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 dienen.

Bei der gewählten Breite des Gehwegs zur Robertstraße wird berücksichtigt, dass für Revisionszwecke am zukünftigen Kanal die dafür erforderliche Baustellenfläche in der Verkehrsfläche liegen kann.

5.6 Leitungsrecht

Aufgrund der beengten Verhältnisse wird eine kleine Teilfläche mit Rechten zugunsten der Versorgungsträger, hier vor allem Kanalisation, festgesetzt.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur dauerhaften Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Strom und Telekommunikation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der Erschließungsachse an einer Stelle festgesetzt, die jederzeit gut erreichbar sein wird und keine Nutzungseinschränkungen aufweist.

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

5.8.1 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.

5.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

5.8.3 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.

5.8.4 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 als Ausnahmeregelung eingeleitet werden, wobei insbesondere die Nutzung der öffentlichen Versickerungsflächen und dem Verkehrsgrün zu verstehen ist.

5.8.5 Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Insekten und der Förderung der Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tiere in der Umgebung. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

5.8.6 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 angemessene 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.

■ Erhalt von Pflanzungen

Mit Erhalt von Pflanzungen soll gesichert werden, dass die Bepflanzung dauerhaft gesichert ist und eine Eingrünung im Quartier langfristig erreicht wird.

5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In einem Plangebiet mit bestehender Bebauung ist die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in einem Bebauungsplan nicht immer direkt und vollständig erreichbar. Im Plangebiet gelingt die Festsetzung der Baufenster bis auf einen Sonderfall, der als Zweite-Reihe-Bebauung an einer Stelle entstanden ist, die zu dem damaligen Zeitpunkt aufgrund der Grenzziehungen nicht anders wählbar war. Mit der neuen Konzeption sollen die Gebäude nördlich der neuen Erschließungsstraße allerdings einen größeren Abstand zu den Bestandsgebäuden einhalten. Aus diesem langfristigen städtebaulichen Ziel abgeleitet, wird der Bestandsbau in der Fläche 'E1' als Fremdkörper verstanden, der bei einer theoretisch zukünftig neuen Bebauung nicht mehr an dieser Stelle zu stehen kommen sollte. Um nun die Eingriffe in den Bestand nicht zu groß werden zu lassen, wird der Bestandsschutz für das Gebäude in der Fläche 'E1' im Rahmen der derzeitigen Nutzung umfassend gesichert.

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 2).

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 Farbtönen getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen generell und insbesondere zum Friedhof 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 Tiefgaragendä-

cher begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

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

■ 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" oder "Schottergärten" 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 dem Plangebiet einen offenen Charakter zu ermöglichen, dürfen nichtorganische Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein. Der Abstand der Einfriedung zur Verkehrsfläche muss ein Mindestmaß von 0,35 m berücksichtigen, um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche einerseits nicht zu behindern und andererseits die Beschädigung der Einfriedung zu reduzieren.

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 Geländeänderungen

Aus gestalterischen Gründen werden Vorgaben zu Geländeänderungen getroffen. Demnach sind Geländebeziehungen 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 in Anlehnung an Erfahrungen aus der Umgebung 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 Umweltbelange

Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt. 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 große Teile des Plangebietes bereits bebaut sind, an Bestandsflächen angebunden wird und Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz vorgenommen werden. Weitere Untersuchungen, insbesondere zum Artenschutz, sind vorgenommen worden und zeigen keine erheblichen Betroffenheiten.

Die Planung erhält im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage neben dem Friedhofgelände als ausreichend angesehen wird. Zur Erhöhung der Begrünung wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern 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 vorhan-

den 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	16.734
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	636
Öffentliche Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmungen	1.374
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	417
Flächen für Versorgungsanlagen	34
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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. S. 176)

Planzeichenverordnung

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 46)

Bundesnaturschutzgesetz

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

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Wasserhaushaltsgesetz

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 3. Dezember 2013 (GBl. 2013, 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

16. BImSchV

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. 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, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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	15102024
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	7112024
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	15102024
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26062025
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	27.06.2025 28.07.2025
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	27.06.2025 28.07.2025
3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die 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	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	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Nördlich Friedhof”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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
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	Umweltbelange
Teil C	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