



**GEMEINDE KRONAU**

**04**

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Jahnstraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## „Jahnstraße“

**Projekt-Nr.**

1126

**Bearbeitung**

M. Sc. M. Kirstein

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 27.11.2024

**Datum**

26.11.2024

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	3
2.2.1 Nutzungen .....	3
2.2.2 Lärmimmissionen .....	4
2.2.3 Ver- und Entsorgung .....	5
2.2.4 Altlasten .....	5
2.2.5 Kampfmitteluntersuchung.....	5
2.2.6 Denkmalschutz .....	5
2.2.7 Verkehrserschließung .....	6
2.2.8 Impressionen Plangebiet.....	6
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>12</b>
3.1. Regionalplanung .....	12
3.2. Flächennutzungsplan .....	13
3.3. Bestehende Bebauungspläne und andere Planwerke .....	13
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	18
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>21</b>
6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	21
6.2. Nachverdichtungskonzept .....	22
6.3. Planungsvarianten .....	25
6.4. Verkehrserschließung .....	26
6.5. Ver- und Entsorgung .....	26
6.6. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz.....	26
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	26
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	26
7.1.2 Mischgebiet.....	27
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	28
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	28
7.2.2 Grundflächenzahl.....	28

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....	30
7.3. Bauweise .....	30
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	32
7.5. Flächen für den Gemeinbedarf.....	34
7.6. Verkehrsflächen .....	34
7.7. Versorgungsflächen .....	34
7.8. Private Grünflächen .....	34
7.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
7.9.1 Bauzeitenbeschränkung.....	38
7.9.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	38
7.9.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit .....	39
7.9.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen .....	39
7.10. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	39
7.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG .....	40
<b>8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>40</b>
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	40
8.1.1 Dachgestaltung .....	40
8.1.2 Fassadengestaltung.....	40
8.2. Werbeanlagen.....	41
8.3. Versorgungsleitungen .....	41
8.4. Stellplatzverpflichtung .....	41
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>42</b>

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches.....	3
Abb. 3: Prüffall Denkmalschutz.....	5
Abb. 4: Gewerbe- und Wohnhäuser an der Kirchstraße .....	6
Abb. 5: Rückwärtige Bebauung der Kirchstraße (teilweise umgebaut o. erneuert).....	7
Abb. 6: Ortstypische Haus-Hof-Bauweise entlang der Hauptstraße.....	7
Abb. 7: Mindergenutzte bzw. Sanierungsbedürftige Nebengebäude.....	8
Abb. 8: Neu- und Umbaumaßnahmen in zweiter Reihe in der Hauptstraße.....	8
Abb. 9: Örtliche Feuerwehr in der Jahnstraße .....	9
Abb. 10: Deutsches Rotes Kreuz mit Altglascontainer an der Jahnstraße .....	9
Abb. 11: Bebauung im Norden der Jahnstraße.....	10

Abb. 12: Eckgrundstück Kreuzung Jahnstraße / Kislauerweg.....	10
Abb. 13: Geringe Straßenbreite mit angrenzender Bebauung .....	11
Abb. 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	12
Abb. 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan. ....	13
Abb. 16: Gestaltungsplan 1964 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen .....	14
Abb. 17: Straßen- und Baulinienplan 1964 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen .....	14
Abb. 18: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Laurentiusstraße“ .....	15
Abb. 19: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Forstgarten“ .....	15
Abb. 20: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Mitte-Ost“.....	16
Abb. 21: Gebäudezustand.....	17
Abb. 22: Mängel und Konflikte.....	17
Abb. 23: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete. ....	18
Abb. 24: Kartenübersicht der Überflutungsflächen.....	19
Abb. 25: Nachverdichtungskonzept .....	24
Abb. 26: Nachverdichtungskonzept Planungsvariante .....	25
Abb. 27: Übersicht Bauweisen.....	32

**Tabellenverzeichnis****Seite**

Tab. 1: Zulässige überbaubare Grundfläche.....	20
Tab. 2 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes.....	35
Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	42

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kronau, die rund 6.000 Einwohner hat, beabsichtigt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um im Bereich zwischen der Haupt-, Kirch- und Jahnstraße künftige Bautätigkeiten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern.

Anfang 2019 wurde das Städtebauliche Erneuerungsgebiet „Mitte-Ost“ der Gemeinde Kronau in die Förderkulisse des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Im Jahr 2020 wurde eine Voruntersuchung zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Mitte-Ost“ abgeschlossen. Die Voruntersuchung hat brachliegende und ungenutzte Flächen sowie erhebliche Mängel der Bausubstanz im Plangebiet aufgezeigt. Eine Bürgerbefragung im Jahr 2018 ergab unter anderem den Bedarf an Wohnraum.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans geben zum einen die Bedarfe an Wohnraum, zum anderen die momentan vorherrschenden städtebaulichen Missstände. Punktuelle und ungesteuerte Umbau-, Erweiterungsbau- und rückwärtiger Bauungsmaßnahmen sowie fehlende Modernisierung und Sanierung im Bestand führen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds. Zusätzlich steht eine Vielzahl an Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich leer oder ist derzeit mindergenutzt. Neben den unklaren Erschließungssituationen von Gebäuden sowie einer engen Bauungsstruktur mit alter Bausubstanz, sind größere Flächen im hinteren Bereich der Grundstücke unbebaut. Einige der Grundstücke weisen eine Größe von bis zu 1.350 m<sup>2</sup> auf. Im Hinblick auf mangelnde Bauplätze sowie der gesetzlichen Forderung nach einer flächensparenden Stadtplanung insbesondere im Bereich der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB), soll deshalb die Möglichkeit einer rückwärtigen Wohnbauung (Bauung in zweiter oder dritter Reihe) eingeräumt werden.

Neben Potenzialen in den rückwärtigen Bereichen sind auch Baulücken und größere zusammenhängende gut erschlossene Freiflächen vorhanden, die sich für eine Wohnbauung eignen. Die punktuelle Nachverdichtung in diesen Bereichen soll zu einer Ergänzung und Abrundung des Ortsbilds führen.

Über eine Innenentwicklung, die die Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen und der Reduzierung der Ausweisung von unbebauten Flächen im Außenbereich vorsieht, sollen im Rahmen des Bebauungsplans folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Steuerung von Umbau-, Erweiterungs- und rückwärtiger Bauungsmaßnahmen im Bestand
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Ortskern durch das Ermöglichen einer Bauung in zweiter und dritter Reihe unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Neubauung von Brachflächen und Baulückenschluss zur Ergänzung und Abrundung des Ortsbilds
- Effiziente Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Aufwertung und Erhaltung des ortstypischen Bilds

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und die oben genannten Planungsziele zu verwirklichen. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

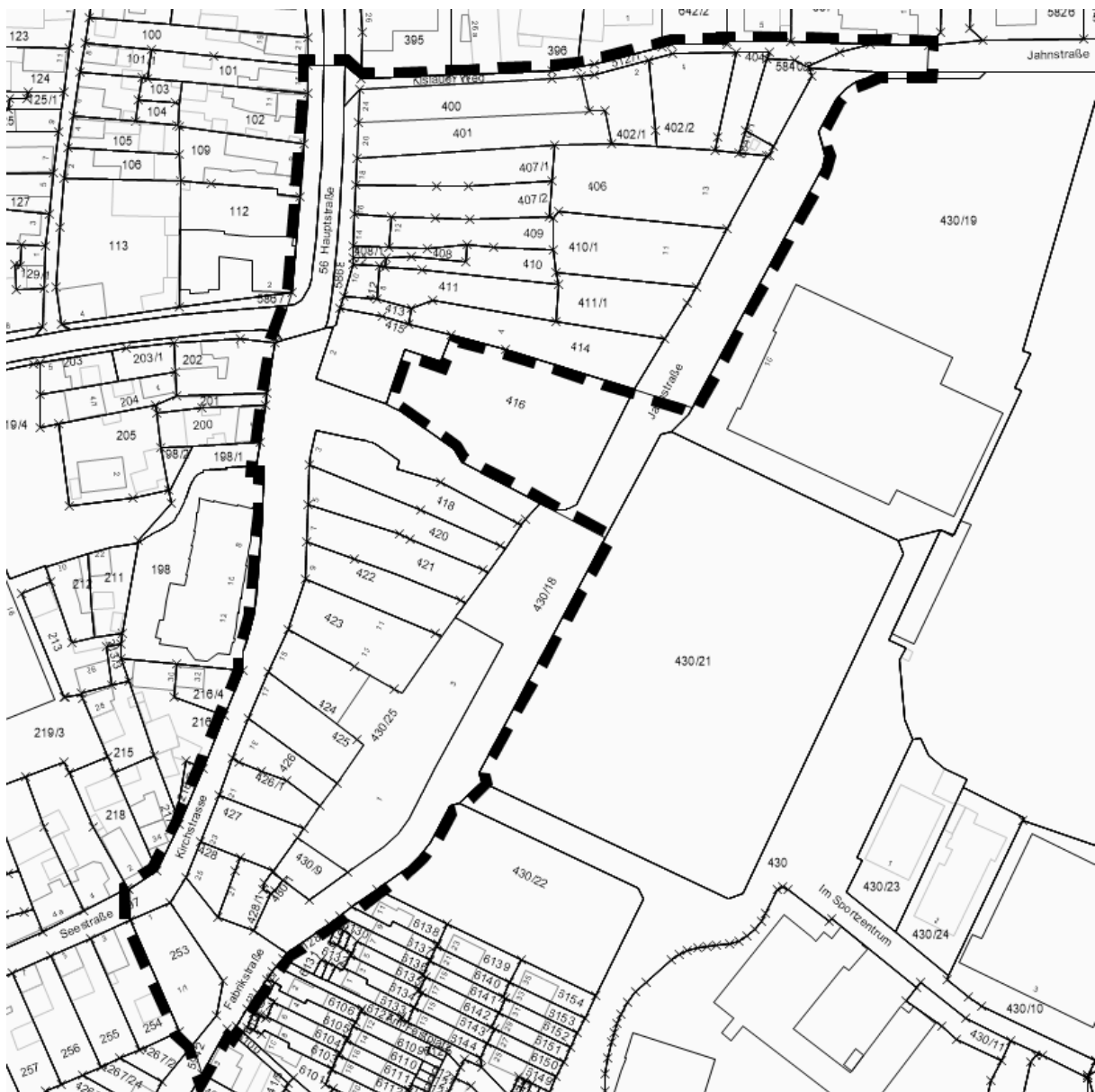
Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum von Kronau und grenzt östlich an das Sportzentrum und westlich an Kronaus Gemeindemitte (mit Einkaufsläden, Rathaus und Kirche).



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.**  
(Quelle: OpenTopoMap, bhm, 2022)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 3,2 ha und umfasst folgende Flurstücke

- vollständig: 253, 400, 401, 402/1, 402/2, 404, 406, 407/1, 407/2, 408, 408/1, 408/2, 409, 410, 412, 413, 415, 410/1, 411/1, 414, 418, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 426/1, 427, 428, 428/1, 430/1, 430/9, 430/18, 430/25, 512/1, 5840/1, 5840/2,
- teilweise: 56, 197, 430/18, 5840, 5867, 5868, 5942.



**Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches.**

(Quelle: Gemeinde Kronau, Allgemeines Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2022)

## 2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Die Bebauungsstruktur weist zwei unterschiedliche Charaktere auf. Größtenteils besteht die Bebauung entlang der Haupt- und Kirchstraße aus einem Wohnhaus das direkt an die Straße grenzt und zumeist rückwärtig angeordneten Scheunen und ehemals landwirtschaftlich genutzten sonstigen Nebengebäuden, die teilweise sanierungsbedürftig sind. Ortsbildtypisch in diesem Bereich sind eine zumeist einseitige Grenzbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die beschriebene Gebäudestellung ist typisch für den Ortskern und bildet die historisch gewachsene und vorherrschende Haus-Hof-Bauweise.



Neben Wohngebäuden finden sich auch vereinzelt gewerbliche Betriebe in der Straße. Westlich an die Haupt- und Kirchstraße grenzen das Gemeindezentrum mit Kirche, das Rathaus sowie einige Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomien.

Entlang der Jahnstraße befinden sich deutlich modernere Bauten mit wesentlich mehr öffentlichen und privaten Grünflächen. Im südlichen Teil der Jahnstraße sind auch die lokale Feuerwehr, eine Einrichtung des roten Kreuzes sowie Altglascontainer angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt das Sportzentrum Kronaus mit Mehrzweckhalle, Sporthalle, Sportplatz, Leichtathletikanlage, zahlreichen Parkplätzen, Restaurant, Festplatzfläche sowie Bauhoflager.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die ursprüngliche Bebauung im Bebauungsplangebiet vor allem im Bereich der Kirchstraße und rückwärtig südlich der Jahnstraße noch sehr gut abzulesen ist. Es ist deutlich erkennbar, dass einzelne Grundstücke mit ihren Wohngebäuden, Nebengebäuden und Scheunen früher zumeist landwirtschaftlich genutzt wurden. Heute lässt sich jedoch beobachten, dass einige rückwärtige Scheunen und Nebengebäude bereits zu Wohnzwecken umgebaut wurden oder nicht mehr genutzt werden und deshalb vermehrt leer stehen. Die noch erhaltene historisch geprägte Entwicklung im Bebauungsplangebiet ist wertvoll und ortsbildtypisch für Kronau.

Größere zusammenhängende Grünbereiche befinden sich zentral zwischen Haupt- und Jahnstraße. Sie setzen sich aus mehreren Haus- und Nutzgärten zusammen, die einen niedrigen Versiegelungsgrad aufweisen und mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt sind.

An der Ecke Kislauerweg/Jahnstraße befindet sich eine möblierte Grünfläche, die derzeit aufgrund ihrer unattraktiven Gestaltung mindergenutzt ist.

Angrenzend an die Jahn- und Laurentiusstraße befinden sich weitere Grünflächen, die im hinteren Bereich als Haus- und Nutzgarten genutzt werden. Im vorderen Teil entlang der Jahnstraße ist ein ca. 10 Meter breiter Grünstreifen, der keiner konkreten Nutzung zugeordnet ist.

Östlich des örtlichen Feuerwehrhauses liegen weitere gärtnerisch genutzte Grünflächen.

## **2.2.2 Lärmimmissionen**

Aufgrund der Sportnutzung durch den örtlichen Fußballverein ist mit temporärem Freizeitlärm zu rechnen. Ebenso sind Auswirkungen von der örtlichen Feuerwehr sowie der DRK-Rettungswache zu erwarten.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Stand 11.04.2024, Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Anforderungen des Schallschutzes bzgl. der Sportemissionen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten sind. Für die, durch den Bebauungsplan ermöglichte heranrückende Wohnbebauung an den Feuerwehr- und DRK-Standort ist mit einem Immissionskonflikt zu rechnen. Um diesem Vorzubeugen sind schallschutztechnische Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans zu treffen. Sie sind unter Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu finden.

### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

### 2.2.4 Altlasten

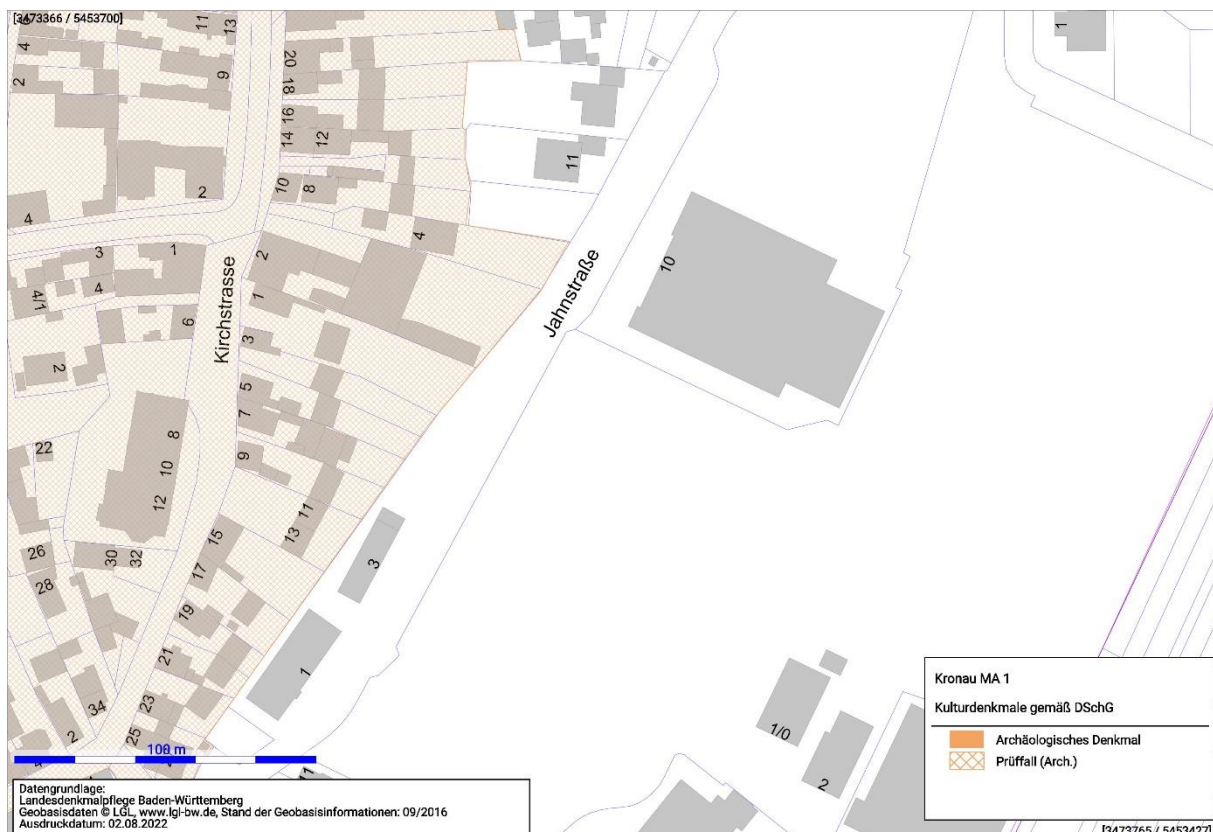
Das Flurstück 415 wird aufgrund der früheren Ausübung einer gewerblichen Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe als Standort „AS Hauptstraße 2, KRO 025“ mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

### 2.2.5 Kampfmitteluntersuchung

Die Kampfmitteluntersuchung, die vom Regierungspräsidium Stuttgart über eine Luftbildauswertung durchgeführt wurde, ergab keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

### 2.2.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird teilweise von dem archäologischen Kulturdenkmal/Prüffall „Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 100514794)“ überlagert. Eine Voruntersuchung zur Überprüfung der Fläche auf vorhandene archäologische Kulturdenkmale ist erforderlich. Alternativ kann eine baubegleitende Untersuchung erfolgen.



**Abb. 3: Prüffall Denkmalschutz.**  
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2022)

## 2.2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Haupt- und Kirchstraße erschlossen, im Osten über die Jahnstraße, im Norden über den Kislauerweg und im Süden über die Fabrikstraße. Die Laurentiusstraße, die horizontal durch die Mitte des Plangebietes verläuft, verbindet die Kirchstraße mit der Jahnstraße. Der Kislauerweg im Norden des Gebiets ist an seiner engsten Stelle lediglich 2,70 m breit. Die derzeitigen Straßenverhältnisse sind beengt und werden durch die Grenzbauten im Süden weiter verschärft. Eine großräumige Anbindung besteht über die östlich gelegene B3 sowie die westlich gelegene A5. Weiterhin ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Kronau Ortsmitte“, welche in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nord-westlich in der Hauptstraße liegt, an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Hier verkehren die Buslinien 131 (Kronau – Bruchsal), 133 (Kronau – Östringen) und 193 (Mingolsheim – Rheinsheim). Am ca. 1,2 km entfernten Bahnhof „Bad Schönborn-Kronau“ besteht eine direkte Anbindung an den SPNV mit den Linien RE73 (Karlsruhe – Heidelberg), S3 (Germersheim – Karlsruhe) und S4 (Bruchsal – Germersheim). Neben dem regulären öffentlichen Verkehr besteht zusätzlich die Möglichkeit, das Anrufsammeltaxi (AST) „vorderer Kraichgau“ zu nutzen. Die nächsten AST-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Jahnstraße am Parkplatz der Mehrzweckhalle sowie in der Friedhofstraße an der Spargelhalle.

## 2.2.8 Impressionen Plangebiet

### Haupt- und Kirchstraße



Abb. 4: Gewerbe- und Wohnhäuser an der Kirchstraße

(Foto: bhm)



**Abb. 5: Rückwärtige Bebauung der Kirchstraße (teilweise umgebaut o. erneuert)**

(Foto: bhm)



**Abb. 6: Ortstypische Haus-Hof-Bauweise entlang der Hauptstraße**

(Foto: bhm)





**Abb. 7: Mindergenutzte bzw. Sanierungsbedürftige Nebengebäude**  
(Foto: bhm)



**Abb. 8: Neu- und Umbaumaßnahmen in zweiter Reihe in der Hauptstraße**  
(Foto: bhm)

Jahnstraße

**Abb. 9: Örtliche Feuerwehr in der Jahnstraße**  
(Foto: bhm)



**Abb. 10: Deutsches Rotes Kreuz mit Altglascontainer an der Jahnstraße**



(Foto: bhm)



**Abb. 11: Bebauung im Norden der Jahnstraße**

(Foto: bhm)



**Abb. 12: Eckgrundstück Kreuzung Jahnstraße / Kislauerweg**

(Foto: bhm)

Kislauerweg



**Abb. 13: Geringe Straßenbreite mit angrenzender Bebauung**  
(Foto: bhm)



## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

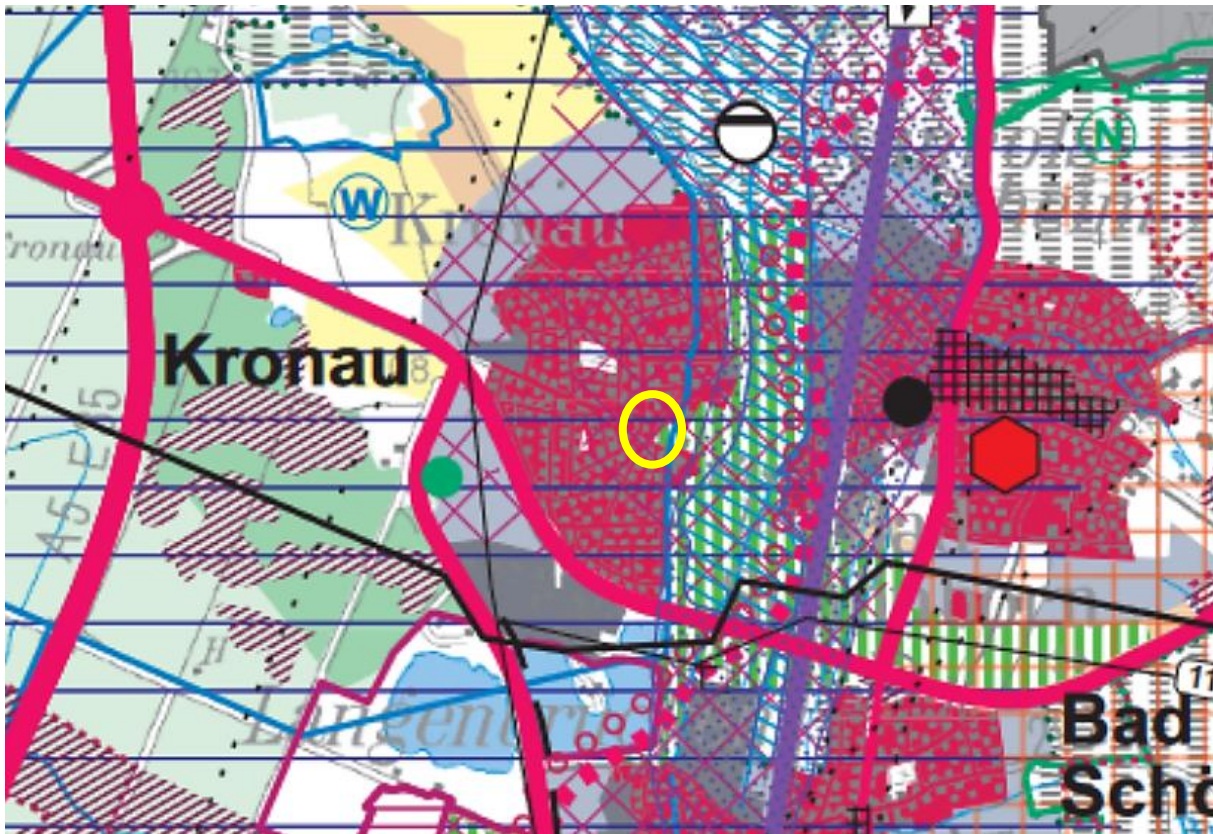


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein.  
(Quelle: RVMO, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen ist.

Die regionalplanerischen Ziele werden durch die Planung nicht berührt. Diese Vorgaben stehen einer Nachverdichtung im Wohn- bzw. Mischgebiet nicht entgegen.



## 3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

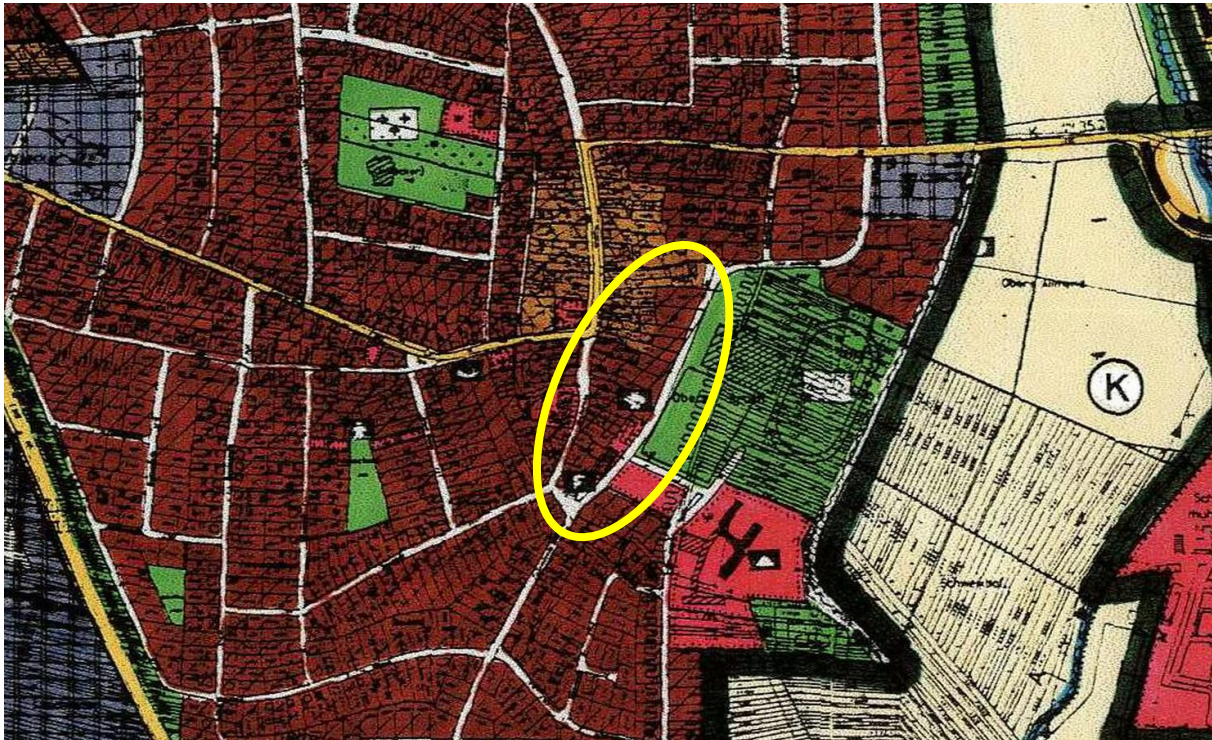


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.  
(Quelle: VVG Bad Schönborn, 2004)

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/Kronau weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als „Wohnbaufläche“ aus. Im nordwestlichen Bereich weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und südöstlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ sowie „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude“ aus. Die Flächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ wird zukünftig im nördlichen Teilbereich neben gemischter Baufläche auch Wohnbaufläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Neuaufstellung bzw. Gesamtfortschreibung im Bereich abweichender Gebietsausweisungen berichtigt.

## 3.3. Bestehende Bebauungspläne und andere Planwerke

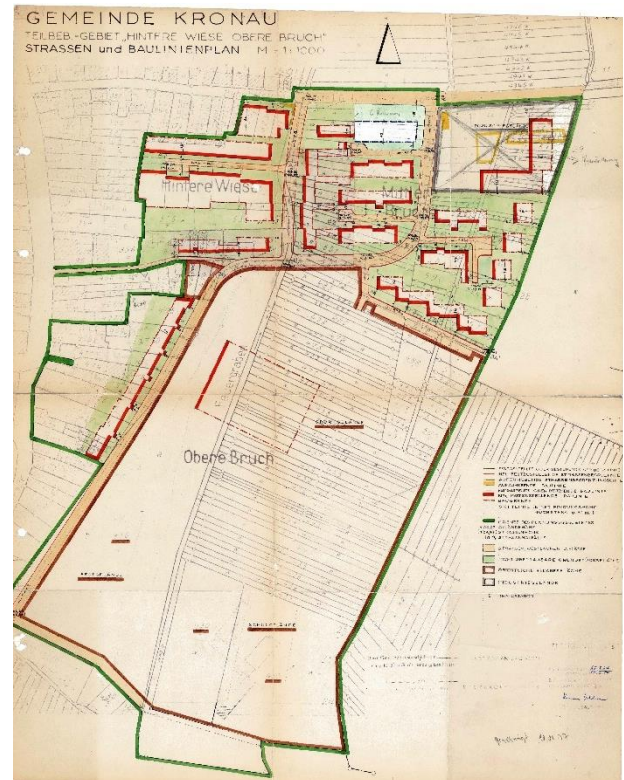
### Bebauungsplan Hintere Wiese – Obere Bruch

Für einen Teil des vorliegenden Bebauungsplangebietes wurde im August 1964 vom Gemeinderat der Bebauungsplan „Hintere Wiese – Obere Bruch“ als Satzung beschlossen. Bestandteile dieses Bebauungsplans waren unter anderem der in Abbildung 16 und 17 abgebildete Gestaltungsplan sowie Straßen- und Baulinienplan. Dieser Bebauungsplan beinhaltete verschiedene Festsetzungen die ebenfalls als Satzung beschlossen wurden. Das im Gestaltungsplan gekennzeichnete Neubaugebiet wurde damals als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.





**Abb. 16: Gestaltungsplan 1964 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen**



**Abb. 17: Straßen- und Baulinienplan 1964 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ wird der westliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hintere Wiese – Obere Bruch“ überplant. Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im entsprechenden Geltungsbereich vollumfänglich.

Angrenzend an das Plangebiet, aber im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan „Jahnstraße“ befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Laurentiusstraße“. Er sieht drei Mehrfamilienhäuser vor. Eine Überschneidung der Bebauungspläne gibt es jedoch nicht.

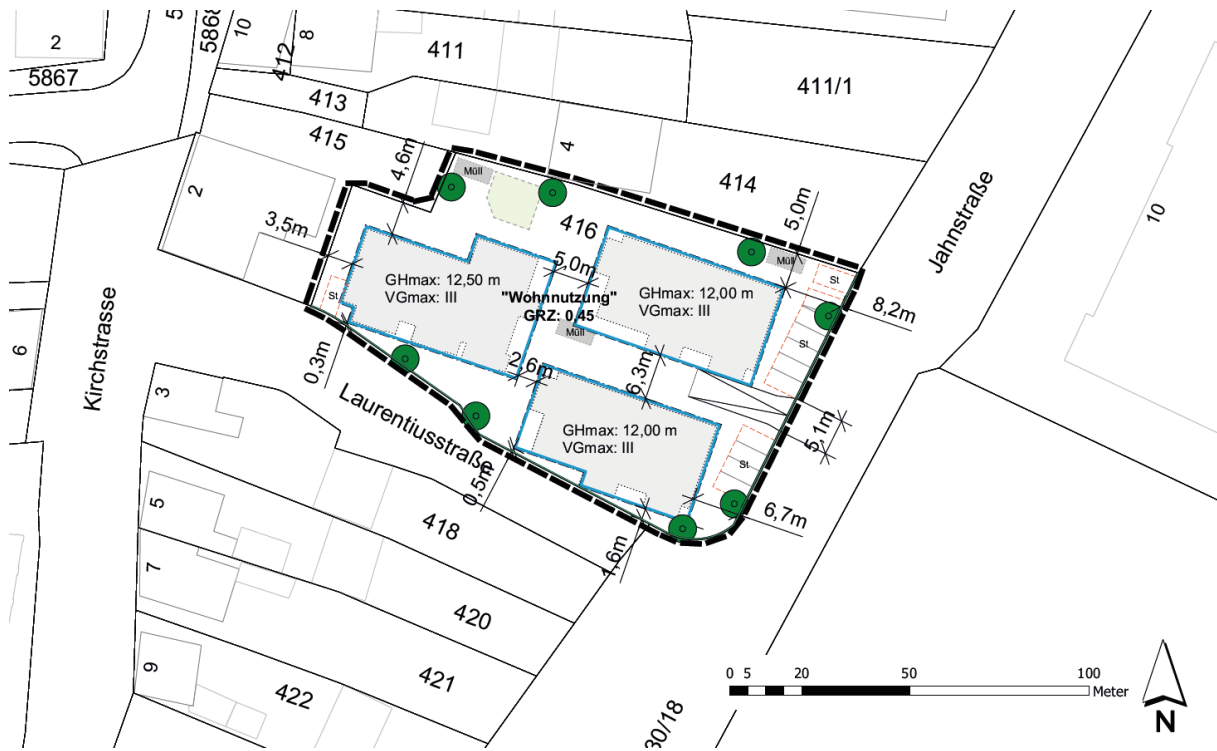


Abb. 18: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Laurentiusstraße“

(Quelle: Gemeinde Kronau, 2019)

Sanierungsgebiet „Forstgarten“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jahnstraße“ überlagert den Bereich des bereits 2018 abgeschlossenen Sanierungsprogramms „Forstgarten“. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde die innerörtliche Verkehrsachse „Laurentiusstraße“ geschaffen, die die Jahnstraße mit der Kirchstraße verbindet.

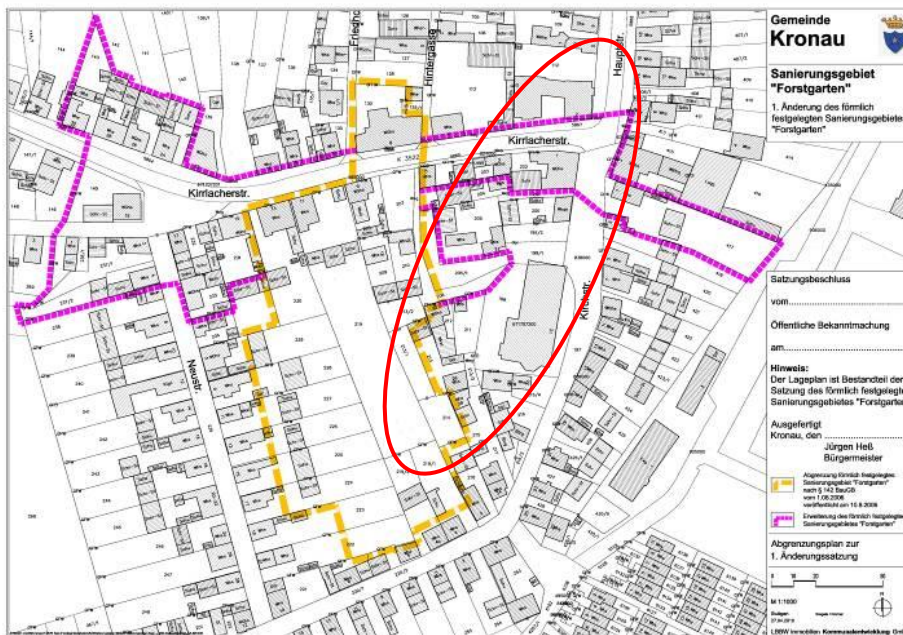


Abb. 19: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Forstgarten“

(Quelle: Gemeinde Kronau, 2019)

### Sanierungsgebiet „Mitte-Ost“

Im Jahr 2019 wurde das Städtebauliche Erneuerungsgebiet „Mitte-Ost“ in Kronau in die Förderkulisse des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Im Rahmen des Sanierungsprogramms sollen umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden.



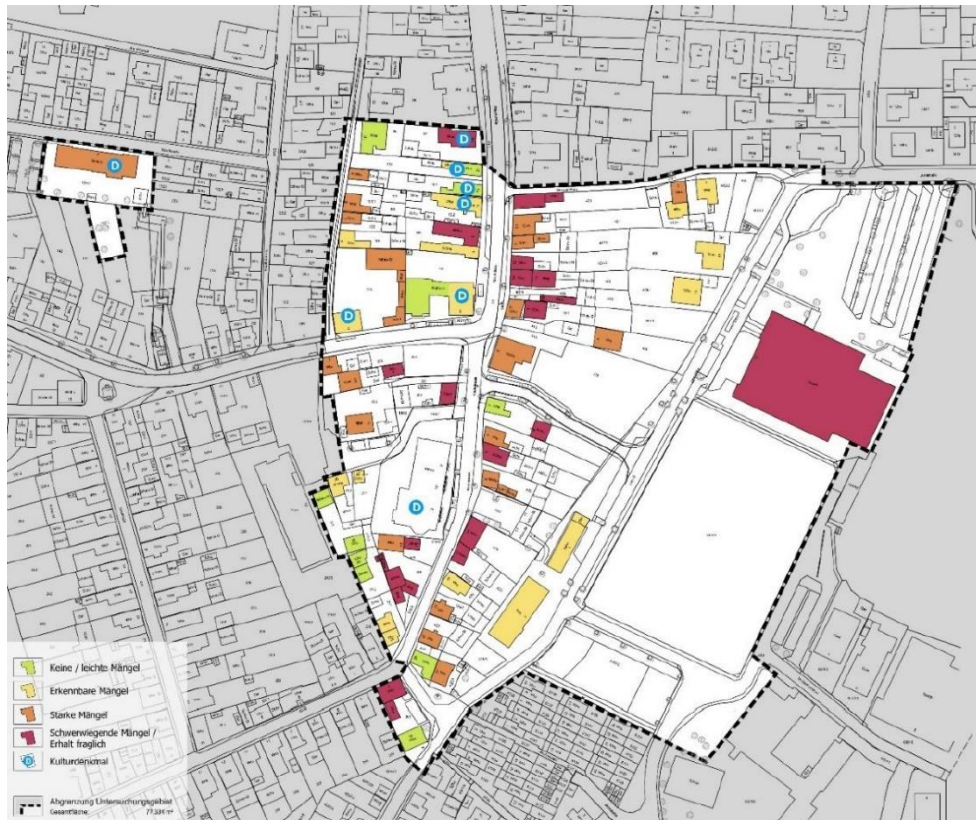
**Abb. 20: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Mitte-Ost“  
(Quelle: VVG Bad Schönborn, 2004)**

Vor förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Folgende Erkenntnisse wurden bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Jahnstraße im Rahmen der 2020 abgeschlossenen Voruntersuchung gewonnen:

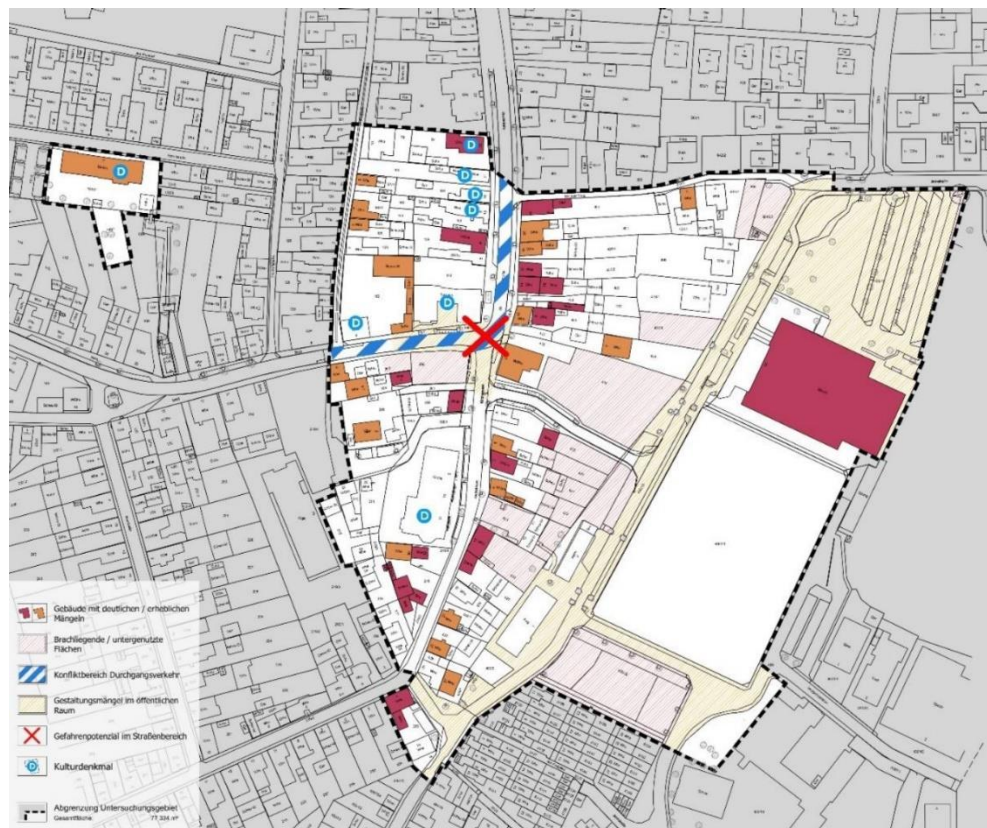
- Es bestehen überwiegend starke bis schwerwiegende Mängel an Wohn- und Geschäftsgebäuden
- Durchgangsverkehr entlang der Haupt- und Kirrlacher Straße
- Entlang der Jahnstraße sind viele brachliegende und ungenutzte Flächen
- Es bestehen Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum, insbesondere der Jahn- und Fabrikstraße





**Abb. 21: Gebäudezustand**

(Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2020)



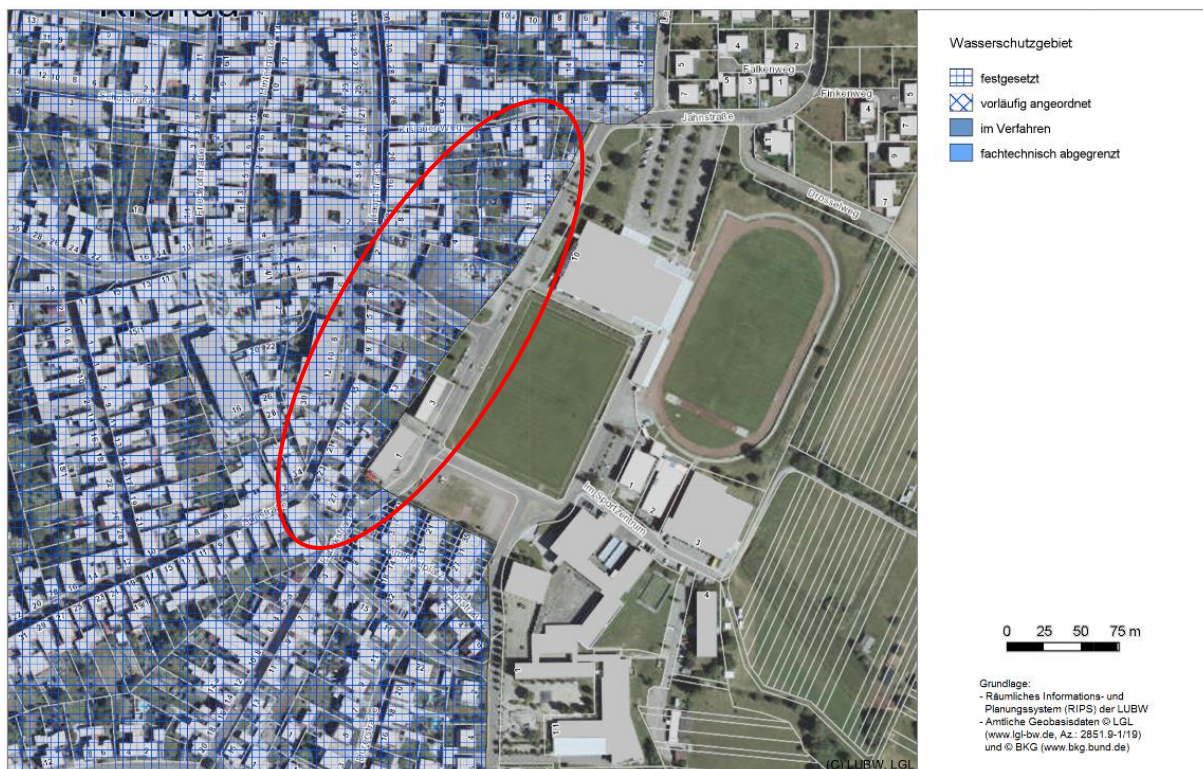
**Abb. 22: Mängel und Konflikte**

(Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2020)

### 3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist in einer Entfernung von ca. 250 m östlicher Richtung zu verorten. Hierbei handelt es sich um das geschützte Offenlandbiotop „Hecke am Sportplatz Kronau“. Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

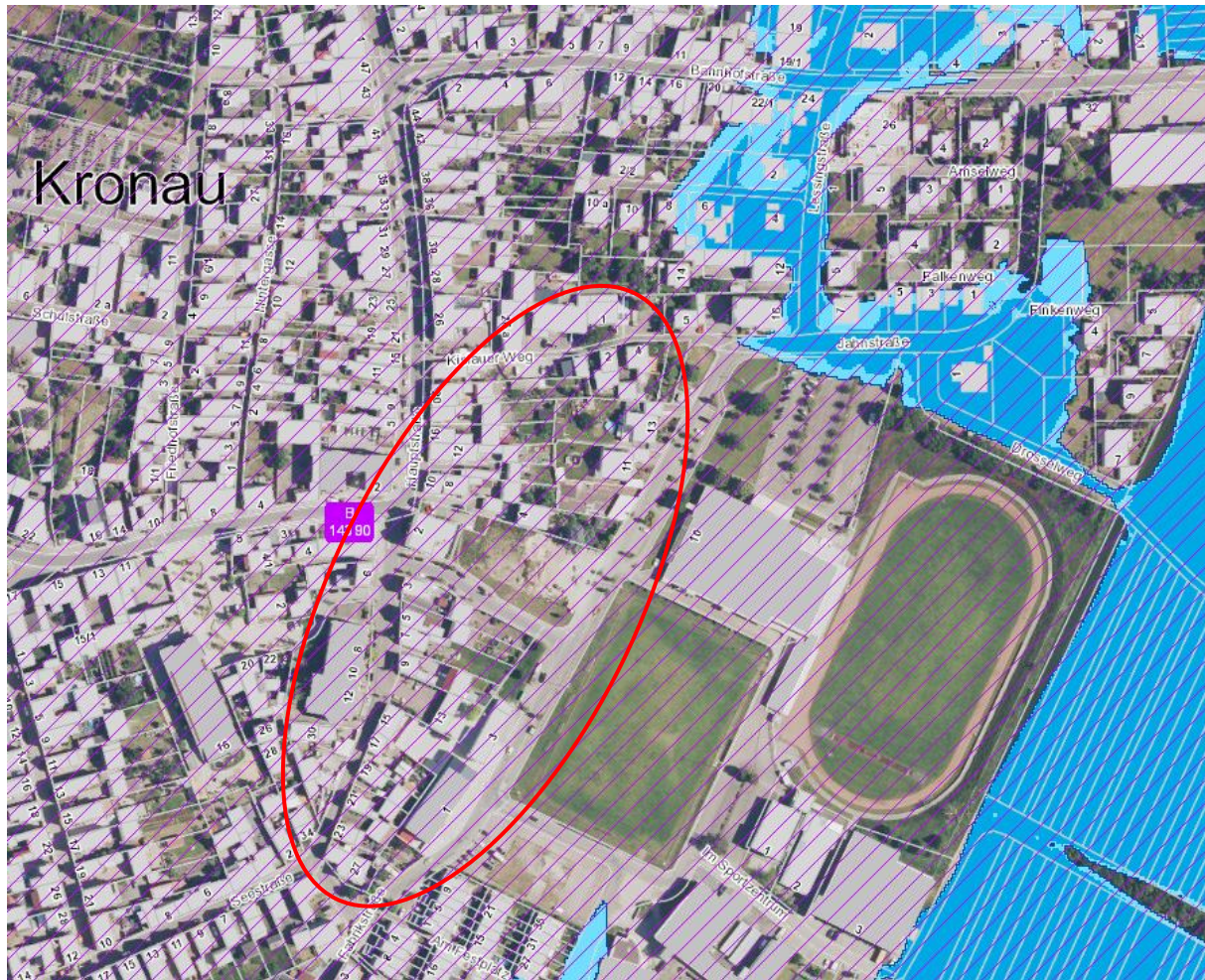
Weiterhin befindet sich das Plangebiet vollumfänglich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.12.1966 über das Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“ sind entsprechend zu beachten, stehen der Bauleitplanung jedoch nicht entgegen.



**Abb. 23: Kartenübersicht der Wasserschutzgebiete.**  
(Quelle: LUBW, 2022)

Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. In direkter Nähe, östlich des Kislauerwegs befinden sich HQ<sub>50</sub>- und HQ<sub>100</sub>-Überflutungsflächen (siehe Abb. 24). Bei diesen Flächen handelt es sich um Gebiete, die statistisch alle 50 bzw. 100 Jahre überflutet werden können. Negative Auswirkungen infolge der Planung können zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.





**Abb. 24: Kartenübersicht der Überflutungsflächen.**  
(Quelle: LUBW, 2022)

## 4. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bzw. Steuerung der baulichen Entwicklung im Bestand, innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger



als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt der Geltungsbereich bei insgesamt 29.407 m<sup>2</sup> und damit über dem Schwellenwert. Da sich der Schwellenwert auf die zulässige Grundfläche bezieht, ergibt sich bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) eine zulässige Grundfläche von 9.358 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 1).

Im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Laurentiusstraße“, dessen Geltungsbereich 2.350 m<sup>2</sup> beträgt und für den eine GRZ von 0,45 festgesetzt wurde. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt für dieses Plangebiet 1.060 m<sup>2</sup>.

Insgesamt liegt die zulässige Grundfläche somit bei 10.418 m<sup>2</sup> und damit unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1: Zulässige überbaubare Grundfläche**

Gebietsart	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>
Wohngebiet	9.261	0,4	3.704
Wohngebiet	629	0,5	315
Wohngebiet	432	0,6	259
Mischgebiet	4.870	0,6	2.922
Gemeinbedarfsfläche	2.089	1,0	2.089
Versorgungsfläche	69	1,0	69
<b>Im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Laurentiusstraße“</b>			
Wohngebiet	2.350	0,45	1.060
<b>Zulässige Grundfläche insgesamt</b>			<b>10.418</b>

Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig ist.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

## **5. Artenschutz**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Gemeinde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. 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 der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Bei der Begehung am 23.03.2021 konnten Habitatpotenziale für die artenschutzrechtlich relevante Arten „Fledermäuse“, „Vögel“ und „Eidechsen“ festgestellt werden. Die Untersuchungen für Fledermäuse und Vögel werden bei Dachgeschossausbau und Aufstockung erforderlich, sodass diese erst bei vorliegendem Bauantrag durchzuführen sind.

Aufgrund des Ergebnisses ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich vorkommender Eidechsen durchzuführen. Die Ergebnisse sind bei Bauantrag vorzulegen.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung**

Das Plankonzept sieht eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung des ortstypischen historischen Haus-Hof-Charakters im gesamten Plangebiet vor. Die Nachverdichtung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur sowie an den vorherrschenden Gebäudehöhen. Im nördlichen Bereich sieht das Konzept eine Nachverdichtung in Form einer aufgelockerten Bebauung über Ein- und Doppelhäuser in erster bzw. zweiter und dritter Reihe vor. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird überwiegend über Riegelbauten nachverdichtet. Das Konzept lässt sowohl den Rück- und Neubau als auch die Umnutzung von Nebengebäuden zu.

Im Kernbereich der Baublöcke sollen grüne zusammenhängende Gartenbereiche erhalten bleiben, um ein gesundes Stadtklima zu erhalten und somit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Erschließung der zusätzlichen Hauptgebäude erfolgt jeweils über die Haupterschließungsstraßen. Zur Realisierung einer Bebauung in zweiter und dritter Reihe ist somit über eine Baulast möglich. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Zusammenfassung der Zielsetzung und der Grundzüge der Planung:

- Behutsame Nachverdichtung überwiegend in zweiter und dritter Reihe
- Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung
- Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen (Gartenbereiche)
- Erhalt der Haus-und-Hofstruktur
- Vorhandene Erschließungsstraßen nutzen
- Reduzierung der Nebenanlagen über Umnutzung in Wohngebäude

## 6.2. Nachverdichtungskonzept

Im Rahmen des Konzepts wurde das Plangebiet in verschiedene Zonen aufgeteilt, die die Fläche in Bereiche mit überwiegend Hauptgebäude, Nebengebäude, rückwärtige Bebauung sowie in einen Bereich mit zusammenhängenden Grünflächen eingeteilt hat. In diesen Zonen sollen neue Gebäude des jeweiligen Nutzungstyps entstehen. Um eine rückwärtige Bebauung realisieren und erschließen zu können, sollen bestehende Nebengebäude rückgebaut oder zu Wohngebäuden umgenutzt werden.

Entlang des Kislauerwegs soll aufgrund der engen Straßenverhältnisse keine weitere Nachverdichtung vorgenommen werden. Lediglich an der Kreuzung Kislauerweg – Jahnstraße sieht das Konzept auf einer bisher mindergenutzten Freifläche zwei grenzständige Gebäude vor, die den Raum einfassen und klare Raumkanten bilden sollen. Zurzeit steht auf der Fläche eine ungenutzte Sitzgelegenheit.

Im Norden der Jahnstraße soll die Struktur der freistehenden Einfamilienhäuser in erster Reihe in Richtung Süden weitergeführt werden. Im südlichen Bereich der Straße gegenüber dem Sportplatz nimmt das Konzept die Riegelstruktur der dort ansässigen Feuerwehr auf und führt diese weiter.

In der Hauptstraße ist vorwiegend eine einseitige Grenzbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorzufinden, die einen historisch gewachsenen Haus-Hof-Charakter besitzen. Die bestehenden Hinterhöfe sind derzeit mit einer Vielzahl an Nebengebäuden bebaut, die teilweise sanierungsbedürftig und mindergenutzt erscheinen. Aufgrund der länglichen Grundstücke bietet sich eine Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe an. Hier sieht das Konzept eine Doppelhausstruktur in zweiter bzw. dritter Reihe vor.

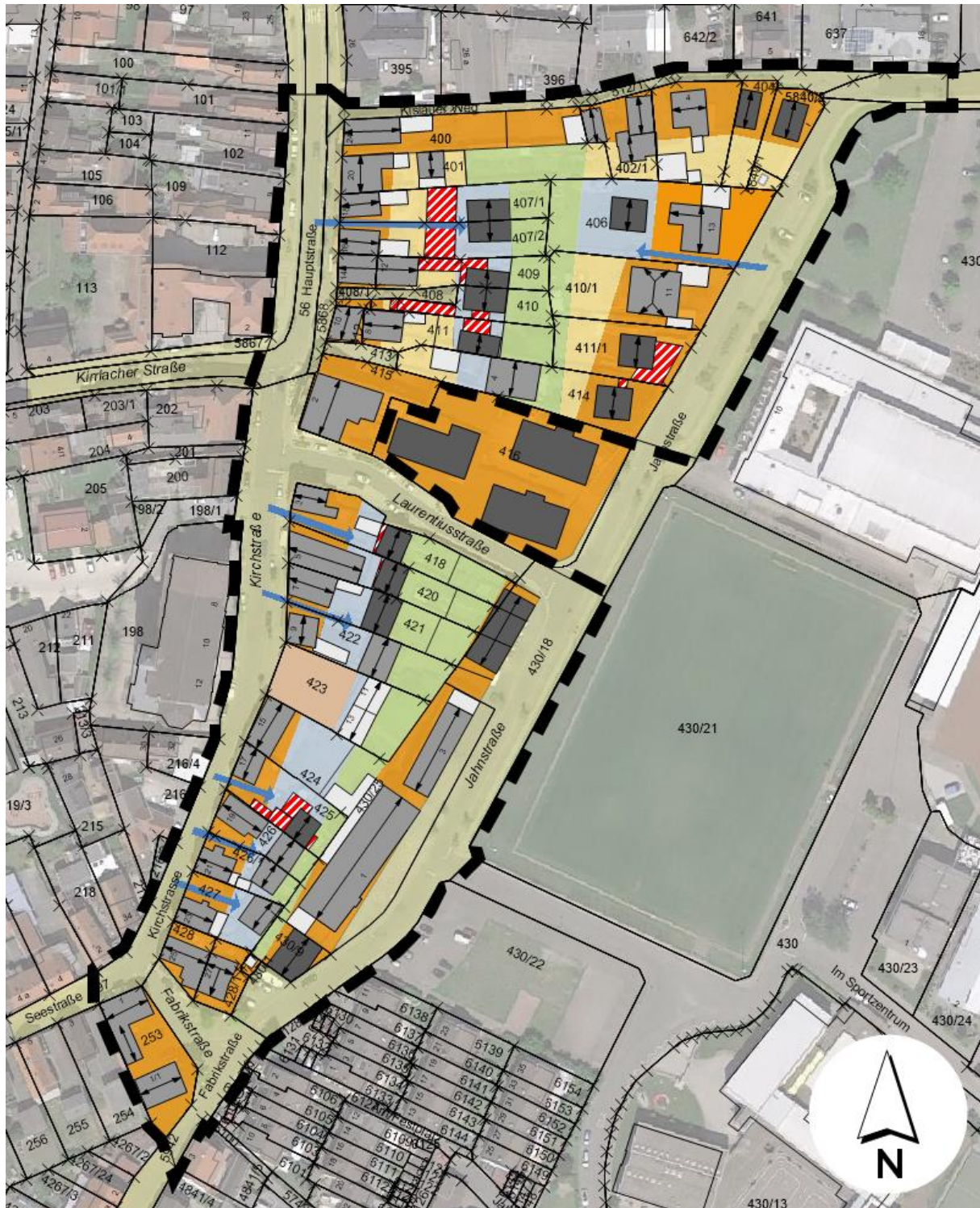
Auch in der Kirchstraße soll es die Möglichkeit einer Bebauung in Form einer Riegelbebauung in zweiter Reihe geben.













Gegenüber der Katholischen Kirche „St. Laurentius“ besteht ein Platz vor zwei alten Fachwerkhäusern, der als „Festplatz“ bzw. als Parkfläche genutzt wird. Die Fachwerkhäuser

werden derzeit von der Feuerwehr verwendet. Das Konzept sieht die Erhaltung dieses Platzes als Kommunikationsort vor.

Die bisher bestehenden zusammenhängenden Grünflächen sollen aufgrund ihres Beitrags zur Verbesserung des Lokalklimas sowie zum Erhalt gesunder Wohnverhältnisse erhalten und gesichert werden.

Im weiteren Verlauf der Planung und Erstellung des Bebauungsplanes ist es vereinzelt zu Abweichungen bei einzelnen Punkten aus dem Konzept gekommen. Dies begründet sich unter anderem in den Festsetzungsmöglichkeiten und Anpassungen, die bei genauerer Betrachtung des Gebietes, nochmals aufgekommen sind. Die Grundziele der Konzeption bleiben aber darüber hinaus bestehen und bilden ebenfalls die Grundziele des Bebauungsplans.



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Hauptgebäude                              |  | Firstrichtung                             |
|  | Nebengebäude                              |  | Überwiegend Hauptgebäude                  |
|  | Geplante Hauptgebäude                     |  | Überwiegend Nebengebäude                  |
|  | Erschließung (Bestand)                    |  | Rückwärtige Bebauung                      |
|  | Erschließung (neu; Geh- Fahr-, Leitrecht) |  | Freihaltung zusammenhängender Grünflächen |
|  | Abriss                                    |  | Platz                                     |

**Abb. 25: Nachverdichtungskonzept**  
(Quelle: bhm, 2022)



### 6.3. Planungsvarianten

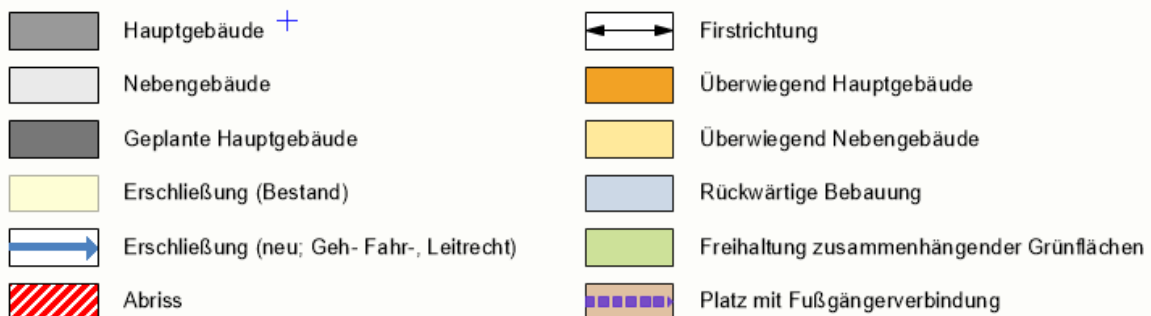
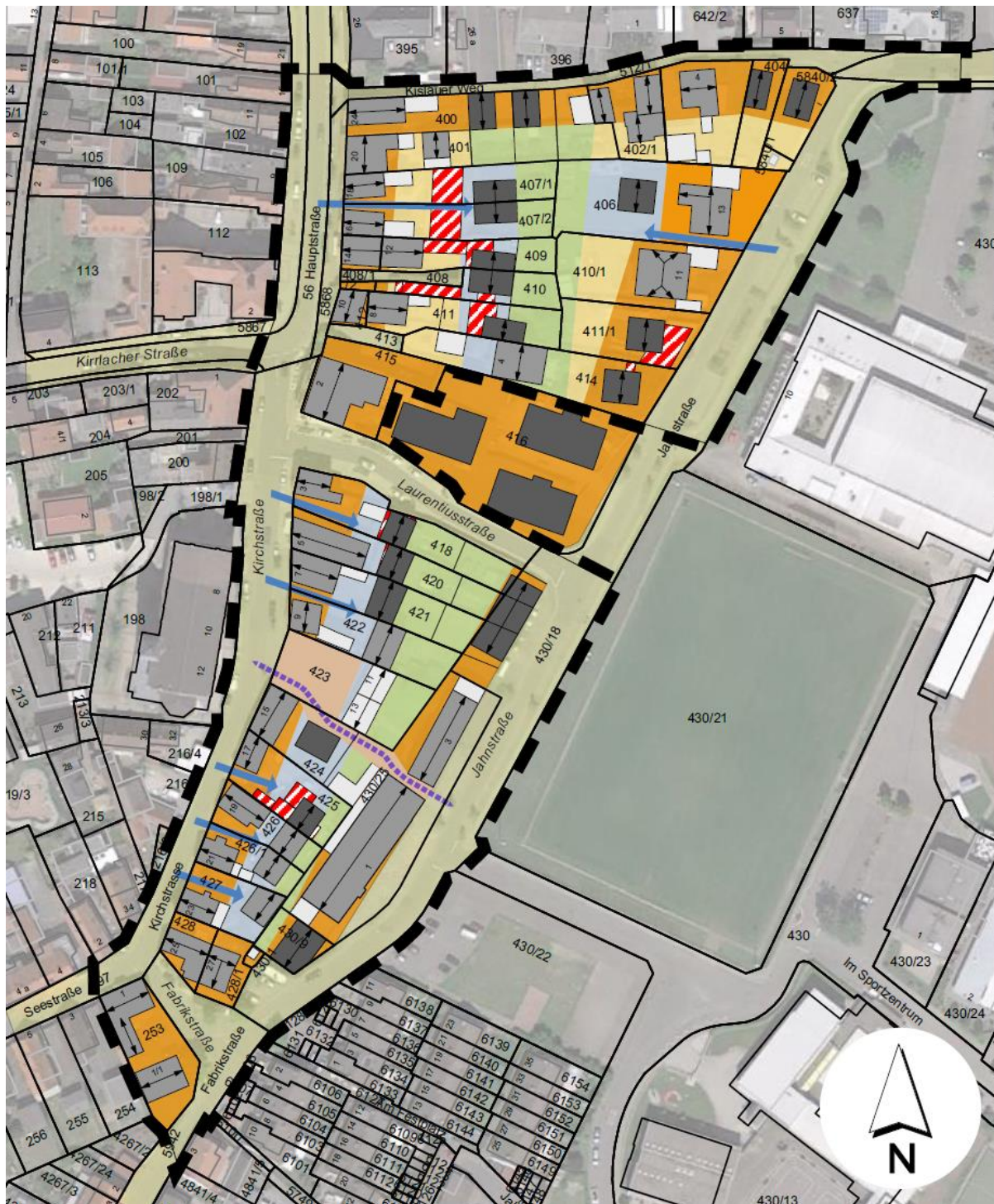


Abb. 26: Nachverdichtungskonzept Planungsvariante

(Quelle: bhm, 2022)

Eine weitere Option bestand darin, eine maximale Dichte im Plangebiet durch eine weitere Bebauung des Kislauerwegs zu erreichen. Aufgrund der bereits existierenden beengten verkehrlichen Verhältnisse, wurde auf eine weitere Nachverdichtung verzichtet.

Außerdem sah die Planalternative eine Fußwegeverbindung von der Jahnstraße zur Kirchstraße über das Grundstück der Feuerwehr und des Dorfplatzes vor. Der Fußweg hätte eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Sportplatz und Dorfplatz ergeben. Da es bereits über die Laurentiusstraße eine gute Verbindung zum Dorfplatz gibt, sah man von einer zusätzlichen Fußwegeverbindung ab.

## **6.4. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Jahn-, Kirch-, Haupt- und Fabrikstraße sowie über den Kislauerweg. Die rückwärtige Bebauung in zweiter und dritter Reihe wird überwiegend über Baulasten ermöglicht werden.

## **6.5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz gewährleistet.

## **6.6. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz**

Das Konzept sieht die Freihaltung bestehender zusammenhängender Grünflächen vor. Die Grünflächen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung des lokalen Klimas leisten. Sie heizen sich bei hohen Temperaturen nicht so stark auf wie versiegelte Flächen und führen somit zu einer Reduzierung der Lufttemperatur. Insbesondere in der hochversiegelten Ortslage dienen sie als „Oasen“ und tragen neben dem klimatischen Aspekt auch dazu bei, urbane Oberflächengewässer länger in der Fläche zu halten und nach und nach an den Boden abzugeben. Dies fördert die Grundwasserneubildung. Aufgrund und insbesondere wegen ihrer ökologischen Funktionen dienen die wertvollen Grünflächen im Ortskern zur Erhaltung einer hohen Wohn- und Lebensqualität und sorgen für eine Auflockerung der hochversiegelten Innenbereiche.

# **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **7.1. Art der baulichen Nutzung**

### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend des Flächennutzungsplans wird im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Nutzungsart entspricht dem Bestand.

Ausdrücklich erwünscht sind aufgrund der Lage im Ortskern gem. § 13 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie innerhalb der Wohngebäude untergeordnete nicht störende Kleingewerbebetriebe. Darunter fallen lärmfreie oder lärmarme Gewerbebetriebe innerhalb der Wohnung, die keinen übermäßigen Publikumsverkehr oder an- und abfahrenden Lieferverkehr erzeugen („Stilles Gewerbe“). Hierbei muss die Wohnnutzung im Vordergrund stehen und der Gewerbebetrieb eine untergeordnete Rolle spielen. Beispiele für solche nicht störende Gewerbebetriebe sind Verwaltungs- und Bürotätigkeiten, Softwarebetriebe, Steuerberatung, Friseurbetriebe oder Ateliers. Die gewerblichen Nutzungen sollen das im Ortskern ansässige gewerbliche Angebot ergänzen. Diese Nutzungsart sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage und die Gliederung der bestehenden Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Entgegen § 4 BauGB werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung ausgeschlossen. Der Ausschluss der Nutzungen ist damit zu begründen, dass diese Nutzungen bereits im Ortskern sowie den umliegenden Gebieten ansässig sind und der Bedarf dadurch bereits gedeckt ist. Vorrangig soll die Schaffung von Wohnraum, insbesondere in zweiter bzw. dritter Reihe, ermöglicht werden. Ausgeschlossen sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie zusätzlichen Verkehr erzeugen, der die Hauptverkehrsstraßen zunehmend belasten würde. Neben der verkehrlichen Situation ist die übliche Dimensionierung dieser Nutzungen an dieser Stelle im Ortskern mit eher kleinteiligen Strukturen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

Die Unterteilung in WA 1 bis WA 8 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb der Wohngebiete, in diesem Fall hauptsächlich zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der Dachgestaltung, zu treffen. Dies gewährt eine bauliche Strukturierung des Plangebiets, um angemessen und differenziert auf die Bestandsbebauung zu reagieren und das historische Ortsbild zu erhalten. Insbesondere bei einer maßvollen Nachverdichtung in zweiter und dritter Baureihe sind Festsetzungen, die den Bestand berücksichtigen und eine übermäßige Versiegelung verhindern erforderlich. Dementsprechend wurde in der zweiten und dritten Baureihe auf Höhe der Hauptstraße ein Wohngebiet festgesetzt und sich nicht am Flächennutzungsplan orientiert, der diese Flächen als Mischgebiet ausweist.

### **7.1.2 Mischgebiet**

Im Norden und Westen des Plangebiets wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Bestand und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des



Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe orientieren sich am Bestand und dienen der Belegung des Ortskerns sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Je nach Größe und Dimensionierung können diese Nutzungen verträglich und nützlich sein oder auch aufgrund ihres Flächenverbrauchs oder Frequentierung den Bestand negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Entgegen § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen, da sie zusätzlichen Verkehr erzeugen, der die Hauptverkehrsstraßen zunehmend belasten und von ihrer üblichen Dimensionierung nicht mit den kleinteiligeren Nutzungsstrukturen innerhalb des Ortskerns einhergehen. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten unzulässig. Sie gehören nicht zur gewünschten Gebietscharakteristik und beeinflussen das Ortsbild, welches durch die städtebaulichen Missstände bereits beeinträchtigt ist, negativ. Der Ausschluss begründet sich außerdem in der direkt angrenzenden Wohnnutzung, die von Störeinflüssen freigehalten werden soll.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$ ), die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungs- und Bestandsbebauung. In den Wohn- und Mischgebieten befinden sich überwiegend Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10 Metern. Lediglich das Sparkassengebäude, das sich an der Ecke Laurentiusstraße/Kirchstraße befindet, bildet hier eine Ausnahme, sodass in diesem Fall die  $GH_{max}$  auf 13 Meter festgesetzt wird. Das Gebäude nimmt in seiner Lage auf dem Eckgrundstück eine besondere Stellung im Ortsbild ein. Es wirkt als Dominante, dient als markanter Orientierungspunkt und gliedert den Stadtraum. Die geplante Bebauung in der Laurentiusstraße knüpft mit ihren drei einzelnen Gebäudekomplexen an die Bebauungsstruktur und die Gebäudehöhe an und führt diese Richtung Osten weiter. So wird eine Verbindung zwischen Jahn- und Kirchstraße geschaffen, die sich auch in der baulichen Struktur und Höhe wiederfindet.

### **7.2.2 Grundflächenzahl**

Für die Festsetzung der Grundflächenzahlen dienen die in § 17 BauNVO vorgegebenen Werte als Orientierung. Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um die benötigten Flächenversiegelungen, die mit der gemischten Nutzung in Ortskernlage einhergehen, zuzulassen. Für die Wohngebiete werden Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungen der von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten sind

überwiegend in den Bestandsgebieten zu finden. Auf den Flächen, die zur Nachverdichtung freigegeben werden, ist eine GRZ von 0,4 zulässig, um eine maßvolle und behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten und die Versiegelung im Ortskern zu beschränken. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer aufgelockerten Wohnbebauung, insbesondere in zweiter bzw. dritter Reihe, entsprechen den vorhandenen Strukturen und sind Ziel der Festsetzung.

Die sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan gesondert festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, im allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8) bis zu 0,6 überschritten werden. Dies gewährleistet die Zulässigkeit von notwendigen Versiegelungen durch Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb der im Ortskern tiefen Baugrundstücke. Gleichzeitig verhindert die GRZ II eine übermäßige Versiegelung zugunsten von Freiflächen, die insbesondere im Ortskern für das Siedlungsklima und das Wohlbefinden der Bevölkerung notwendig sind. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 kann die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden. Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist eine erhöhte Zulässigkeit der Versiegelung erforderlich.

Aufgrund der besonderen Tiefe vieler Baugrundstücke im nördlichen Bereich der Planfläche sowie des dort vorherrschenden hohen Versiegelungsgrads werden die privaten Grundstücke nicht vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die rückwärtigen Bereiche werden in Teilen als private Grünflächen festgesetzt, um einem positiven Siedlungsklima Rechnung zu tragen.

Diese Flächen sind, wie näher in Kapitel 7.10 dieser Begründung beschrieben, vorrangig zu begrünen und nur für gewisse, kleinere Nutzungen überbaubar. Entsprechend werden die privaten Grünflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt. Das bedeutet, die GRZ wird nur anteilig am ausgewiesenen Gebiet WA berechnet. So wird der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken auf den tatsächlich zur Versiegelung nutzbaren Bereich beschränkt. Dies unterstützt zusätzlich das Ziel der maßvollen Nachverdichtung.

Beispiel:

Gesamtgrundstück:	1.000 m <sup>2</sup>
Anteil privater Grünfläche:	200 m <sup>2</sup>
Anteil WA	800 m <sup>2</sup>
GRZ 0,4	Entspricht 40 % von 800 m <sup>2</sup> Überbaubare Grundfläche: 320 m <sup>2</sup>
GRZ 0,6 (Überschreitung um 0,2 der zulässigen GRZ durch Zufahrten, Nebenanlagen, etc.)	Entspricht 60 % von 800 m <sup>2</sup> Max. überbaubaren Grundfläche: 480 m <sup>2</sup>

### 7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich an der Umgebungs- und Bestandsbebauung. In den Wohn- und Mischgebieten befinden sich überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Eine Ausnahme bildet das Sparkassengebäude mit drei Vollgeschossen. Da das Gebäude als raumbildprägende Dominante für das Gebiet und den Straßenzug gesehen wird, wird für MI 2 entsprechend drei Vollgeschosse als maximale Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus sind im gesamten Gebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Aus der Zulässigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen und den festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben sich die entsprechenden Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 für WA 1, 2, 5, 6, 7 und 8 bzw. 1,0 für WA 4 und für WA 3 1,2. Für die Mischgebiete MI 1 und 3 ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt, für MI 2 entsprechend der zulässigen drei Vollgeschosse eine GFZ von 1,8. Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 19 BauNVO ist mit dem Bestand zu begründen, der gesichert werden soll.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO regelt der Bebauungsplan, dass Garagengeschosse bei der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden. Dies soll eine erhöhte Flexibilität bei der Unterbringung von Stellplätzen, u.a. durch in die Gebäude integrierte Garagen, ermöglichen. Die Festsetzung resultiert v.a. aus dem Ziel, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### 7.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehenden Baustrukturen auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild (s. Kapitel 2.2.1). Sie ermöglichen eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und sichern ein harmonisches Einfügen von Vorhaben in die umgebende Bebauungsstruktur.

Im Bereich WA 1 bestehen die derzeitigen Wohngebäude in einer offenen Bauweise. Dies soll zukünftig gesichert werden und entlang der Jahnstraße, auf den bislang unbebauten Grundstücken, weitergeführt werden. So kann ein harmonisches Straßenbild erzielt werden. Zusätzlich ist für WA 1 speziell der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Aktuell sind in diesem Bereich ausschließlich Einzelhäuser vorzufinden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte in WA 1 werden neben Einzelhäuser in diesem Gebiet auch Doppelhäuser zugelassen, um hier eine gewisse Flexibilität zu bieten. So kann der Bestand gesichert werden und das harmonische Gesamtbild erhalten bleiben. Die Festsetzungen von Hausgruppen in WA 5 nimmt die bestehende Riegelbebauung im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Jahnstraße auf und führt so die bestehenden klaren Raumkanten fort.

Für den Bereich MI 3, entlang des Kislauerwegs, wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. So wird der enge Straßenraum nicht weiter übermäßig belastet und da der Bereich im Osten an die Jahnstraße anschließt, wird hier die straßentypische Bauweise weitergeführt und ein harmonisches Straßenbild beibehalten.

Für die Gebiete MI 1, WA 2, WA 4, WA 8, MI 1 und MI 2 wird die für Kronau ortstypische Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Diese ist bereits im Bestand überwiegend vorzufinden und soll so

das Straßenbild an diesen Stellen auch zukünftig weiterhin prägen. Unterschieden wird hier lediglich in der Ausrichtung der Gebäude an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

So schließen sich die Gebäude in WA 4 überwiegend an die westliche Grundstücksgrenze an, in WA 8 an die südliche Grundstücksgrenze und in MI 1 an die nördliche Grundstücksgrenze. Entsprechend wird hier unterschieden in die abweichenden Bauweisen a1, a2 und a3. Bei Anwendung dieser Bauweisen sind an der jeweiligen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen im Sinne des § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten. Sonstige Bestimmungen, wie z.B. zum Brandschutz oder zur Belichtung bleiben dabei unberührt und gelten weiterhin. Im Gebiet WA 2 konnte keine bestehende Ausrichtung als maßgebend angesehen werden. Im Sinne einer besseren Belichtung und der Ausrichtung der Freiflächen sowie der Fensterfronten Richtung Süden, wird für dieses Gebiet ebenfalls die abweichende Bauweise a1, somit orientiert an die nördliche Grundstücksgrenze, festgesetzt.

Eine Besonderheit bildet das raumprägende Gebäude der Sparkassen Filiale in MI 2. Hier wird die Bauweise ebenfalls am Bestand orientiert. Entsprechend ist hier die abweichende Bauweise a3 im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die südliche Grundstücksgrenze zulässig.

In den rückwärtigen Bereichen WA 6 und WA 7 wird die geschlossene Bauweise entsprechend der Bauweise der derzeit bestehenden Nebengebäude festgesetzt und somit die historische Bauweise gesichert. Aufgrund der aktuell eher schmal geschnitten Grundstücken wird an dieser Stelle von einer offenen Bauweise abgesehen, da es sonst zu kaum realisierbaren Gebäudeschnitten führen würde.

Allgemein gilt, dass Bestandsgebäude, die nicht den festgesetzten Bauweisen nach diesem Bebauungsplan entsprechen, weiterhin Bestandsschutz genießen. Dies gilt auch bei kleineren Umbauten, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Erst bei größeren Um- oder Neubauten sowie Neubauten ist die Bauweise entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes umzusetzen.

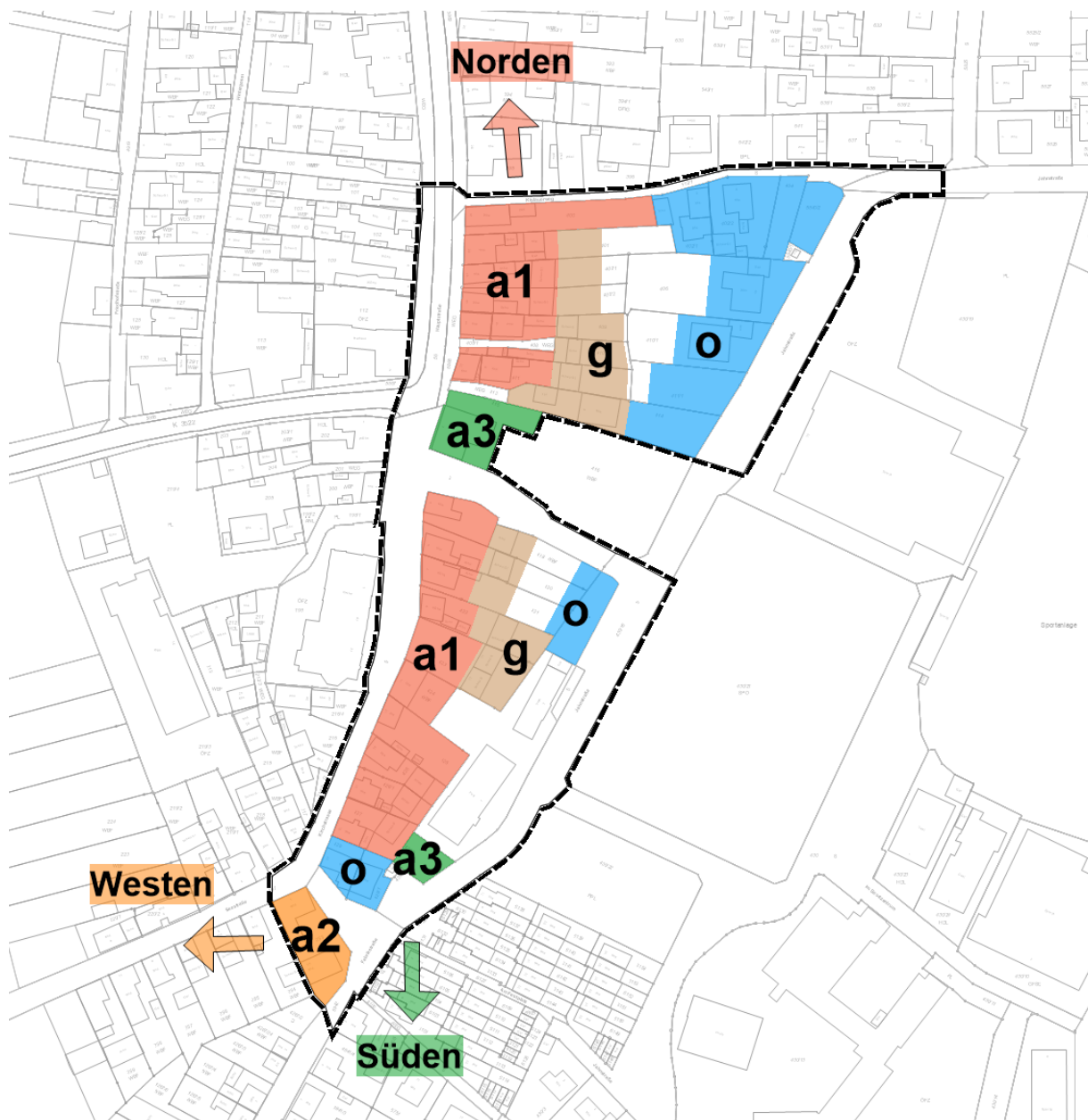


Abb. 27: Übersicht Bauweisen  
(Darstellung: bhm, 2024)

## 7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird zwischen Baulinie und Baugrenze unterschieden.

Grundsätzlich muss auf einer Baulinie gebaut werden. § 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Zulassung eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie „weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen“. Davon macht der Bebauungsplan Gebrauch und definiert als weitere Ausnahme das Zurücktreten durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche der Hauptfassade untergeordnet sind. Damit soll für Teilflächen der Fassaden, die für die grundsätzliche Stellung des Gebäudes nicht maßgebend sind und das

Ortsbild nicht beeinflussen, wie z. B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge oder Arkaden eine Ausnahmemöglichkeit gewährt werden. Weiterhin sollen ganze Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise von der Baulinie abweichen dürfen, wenn Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Bebauung auch im Falle geringfügiger Abweichungen zur neu festgesetzten Baulinie. Ebenso können auch Außendämmungen und Dachüberstände eine mögliche Überschreitung darstellen, um entsprechend Sanierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen bei Bestandsgebäuden, auch bei Überschreitung der Baulinie, zu ermöglichen.

Entlang der Hauptstraße sowie der Kirchstraße halten die Hauptgebäude eine einheitliche Bauflucht ein, die ein harmonisches Straßenbild darstellt und das historische Ortsbild mitprägt. Mit der Festsetzung von Baulinien entlang dieser beiden Straßen werden die bestehenden Lagen der Bestandsgebäude aufgegriffen und zukünftig gesichert. Aufgrund der teilweise schon historisch bestehenden Grundstückszuschnitte sind an vereinzelt Stellen der Bau von Gebäuden auf der gesamten Baulinie nur schwer umsetzbar. Um hier einen Neubau zu vereinfachen, wird ausnahmsweise das Abweichen der Baulinie zugelassen, um das Gebäude in einem rechten Winkel zu erbauen. Mindestens eine Ecke des Gebäudes muss aber weiterhin auf der Baulinie liegen, um die Bauflucht und damit das Straßenbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Eine Ausnahme in der Kirchstraße bildet das Flurstück 423, welches im Bestand die Funktion eines Platzes gegenüber der Kirche einnimmt. Um diese Platzsituation auch zukünftig zu sichern und gleichzeitig die Möglichkeit einer Bebauung zu eröffnen, wird in diesem Bereich von einer Baulinie entlang der Kirchstraße abgesehen. Durch die Festsetzung einer Baugrenze an genannter Stelle ist eine gewisse Flexibilität in der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gegeben.

Auf den übrigen Grundstücksseiten werden die Baufenster mit Baugrenzen definiert. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Dabei werden die bestehenden Baukörper weitestgehend berücksichtigt. Bestehende Hauptgebäude, die nun außerhalb eines Baufensters liegen, unterliegen Bestandsschutz und können so auch weiterhin bestehen bleiben.

Für die weiteren Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und MI 3 bestehen die Baufenster vollkommen aus Baugrenzen. In diesen Bereichen ist keine einheitliche Bauflucht im Bestand zu erkennen. Um eine möglichst große Freiheit in der Lage der Gebäude auf den Grundstücken zu gewähren sind in diesen Teilen des Gebietes auch die zur Straße hin ausgerichteten Baufensterbereiche als Baugrenzen festgesetzt. Auch hier gilt für Hauptgebäude, die nun außerhalb eines Baufensters liegen, der Bestandsschutz.

Für das gesamte Gebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen in sogenannten Baufensterbändern festgesetzt. Dies ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

## 7.5. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind begrifflich nicht einem Baugebiet nach der BauNVO zugeordnet und werden somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB separat festgesetzt.

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche trägt die Zweckbestimmung „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“ und befindet sich im Süden des Geltungsbereichs an der Jahnstraße.

Mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“ wird der bestehenden Nutzung Rechnung getragen. Die ausreichende und zentrale Verfügung von diesen Leistungen der Daseinsvorsorge ist elementar in jeder Gemeinde und deshalb erhaltenswert. Um die künftige Fortführung der Feuerwehr und der Rettungswache an diesem Standort zu sichern, sind alle notwendigen Räumlichkeiten für die Zwecke der Feuerwehr sowie der Rettungswache zulässig.

## 7.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei vollständig am Bestand.

## 7.7. Versorgungsflächen

Die Festsetzung von Versorgungsflächen dient zur Sicherung der Stromversorgung innerhalb des Gebietes. Die festgesetzten Flächen orientieren sich am Bestand und erhalten somit die bestehenden technischen Anlagen zur Stromversorgung.

## 7.8. Private Grünflächen

Die großen, zusammenhängenden Grünflächen innerhalb der Baublöcke sind ein prägendes Element der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet. Diese Gartenzone wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus/Nutzgarten“ festgesetzt und somit gesichert.

In diesem Bereich ist eine Bebauung ausgeschlossen. Ausnahmen sind Anlagen, bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup>, die je Baugrundstück zulässig sind, sofern sie der festgesetzten Zweckbestimmung dienen. Damit soll den Eigentümern die Möglichkeit gewährt werden, im Rahmen der verfahrensfreien Vorhaben nach Landesbauordnung („Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen“, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup>, Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO, Nr. 1a), zweckdienliche Anlagen zu errichten.

Die Bewirtschaftung und Pflege der Haus- und/oder Nutzgärten soll damit, durch z.B. Abstellschuppen oder Überdachungen, erleichtert werden. Ebenso können z.B. Freisitze in verträglichem Rahmen errichtet werden und die Aufenthaltsqualität innerhalb eines Gartens fördern. Auch Wegeführungen und Möblierungen im Rahmen der Gartengestaltung sind in diesen Bereichen gestattet.

Durch die Sicherung der zusammenhängenden rückwärtigen Freibereiche und gleichzeitiger Festsetzung von angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“, wird eine ruhige, lebenswerte Lage mit hoher Wohn- und Lebensqualität geschaffen, die insbesondere im Hinblick auf sich verändernde klimatische Gegebenheiten in Zukunft Bestand hat. Bei künftig steigender Anzahl an klimatischen Extremereignissen wie Hitzewellen und Starkregen wirken zusammenhängende Grünflächen als Regulation von Temperaturen sowie als Rückhalte- und Versickerungsbereiche für Extremniederschläge. Neben der Funktion zur Klimaanpassung, bieten Grünflächen einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzarten und fördern somit die Vielfalt innerhalb des Ortskerns.

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

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 2 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch und Gesundheit	<p>Der Mensch und seine Gesundheit stellt ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich neben dem Trainingsgelände des örtlichen Fußballvereins. Aufgrund der Sportnutzung durch den örtlichen Fußballverein ist mit temporärem Freizeitlärm zu rechnen. Durch die lediglich zeitlich beschränkten Geräuschemissionen kann von einer Verträglichkeit zwischen der Freizeit- und der geplanten Wohnnutzung ausgegangen werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Schallschutz ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten sind.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine Feuerwehrwache. Der Bebauungsplan lässt eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Feuerwehr zu. Aufgrund der Bestandsbebauung, die sich in gleicher Distanz zur Feuerwehrwache befindet, ist davon auszugehen, dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Für ergänzende Bebauung in unmittelbarer Nähe der</p>



Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	<p>Feuerwehr sind Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung. Um gesunde Lebensverhältnisse und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt. Größere zusammenhängende Grün- bzw. Gartenflächen sind zu erhalten. Diese dienen der wohnortnahen Erholung und dem Lokalklima. Zusätzliche Erholung bieten außerdem die fußläufig erreichbaren landwirtschaftliche Flächen am Siedlungsrand.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, sofern die festgesetzten Maßnahmen zur Wirkungsvermeidung (Schallschutz) umgesetzt werden. Die geplanten Nutzungen sind auch im Hinblick auf Immissionen verträglich.</p>
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem punktuelle Nachverdichtung zugelassen werden soll. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits voll- oder teilversiegelt. Auf anderen Flächen befindet sich Vegetation. Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Bei der Begehung im März 2021 wurde Habitatpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen festgestellt. Bei konkreten Abbruch-, Umnutzungs- oder Baumaßnahmen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit faunistischen Erfassungen zu erstellen und die darin enthaltenen Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Es ist sinnvoll die artenschutzrechtlichen Prüfungen erst im Rahmen der einzelnen Bauanträge durchzuführen, da der Untersuchungsumfang je nach Bauvorhaben variieren kann.</p> <p>Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können ausgeschlossen werden.</p> <p>In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch den Bauherrn im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist.</p> <p>Je nach Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und eventuell zum Ausgleich zu erbringen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> <p>Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.</p>
Boden und Fläche	<p>Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine Vorbelastung des Schutzgutes ist durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch eine zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Derzeit bestehen im Gebiet neben Hauptgebäuden noch einige Nebenanlagen, wodurch der Versiegelungsgrad bereits im höheren Bereich liegt. Mit der Ermöglichung und Sicherung der rückwärtigen Wohnbebauung verändert sich der Versiegelungsgrad zum Bestand daher nur leicht und könnte sogar gegebenenfalls verbessert werden. Mit den im</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird dabei in jedem Fall darauf geachtet, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete. Berührt wird ein Wasserschutzgebiet, dessen Rechtsverordnung entsprechend zu beachten ist.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine zusätzliche Versiegelung durch neue Gebäude trägt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Abflussmenge bei. Durch Festsetzungen bzgl. sickerfähigen Bodenbelägen steuert der Bebauungsplan der Versiegelung entgegen, sodass maßgebliche Beeinträchtigungen von Grundwasser nicht zu erwarten sind. In Ergänzung sind die Bestimmungen des Wasserrechts bei Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Klima und Luft	<p>Durch die zugelassenen Nutzungen sind keine erheblichen Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus oder das übliche Maß übersteigende Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten.</p> <p>Durch die Freihaltung von Freiflächen sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird sichergestellt, dass das Kleinklima nicht maßgeblich verschlechtert wird.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Kronaus, inmitten des Siedlungsbereichs. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung des bereits bebauten Ortszentrums.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	Auf der Planfläche befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Natura 2000 Gebiete	Es sind keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen bezüglich Gebietsschutz zu erwarten.
Emissionen	<p>Durch den Bebauungsplan soll der Bestand im straßenseitigen Bereich gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.</p> <p>Dabei wird der südliche Teilbereich größtenteils als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Wohnnutzung festgesetzt. Weitere, nicht störende</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	<p>Betriebe oder Einrichtungen sind ausnahmsweise zugelassen. Hieraus ergeben sich keine störenden Emissionen. Ebenso befinden sich im südlichen Abschnitt die lokale Feuerwehrwache sowie die DRK-Dienststelle. Von beiden Nutzungen können temporäre Lärmauswirkungen stattfinden. Hierfür wurden im Rahmen dieses Bebauungsplans Festsetzungen zum Schutz angrenzender Wohnbebauungen getroffen.</p> <p>Für den nördlichen Teilbereich ist straßenseitig Mischgebiet und rückwärtig allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Es sind auch hier keine erheblich störenden Emissionen zu erwarten.</p>
Erneuerbare Energien	<p>In Baden-Württemberg ist die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Hierfür besteht im Rahmen dieses Bebauungsplanes nochmals ein Hinweis zur Gesetzgebung. Somit wird die Nutzung von erneuerbaren Energien gefördert.</p>
Landschaftspläne und sonstige Pläne	<p>Für die Gemeinde Kronau besteht kein Landschaftsplan. Folglich steht das Vorhaben keinen Vorgaben entgegen. Auch weitere Pläne sind nicht von dem Vorhaben negativ betroffen.</p>
Unfälle und Katastrophen	<p>In der näheren Umgebung des Vorhabens sind keine Gefahrenquellen oder Störfallbetriebe vorzufinden. Somit sind hier keine Konflikte zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die zusätzlich zulässigen Vorhaben nicht relevant verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.</p>

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

### 7.9.1 Bauzeitenbeschränkung

Im Sinne des allgemeingültigen Artenschutzes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauzeitenbeschränkung getroffen. Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von vorkommenden Arten sind Abriss- und Rückbauarbeiten, Baufeldräumungen und Rodungen vornehmlich zwischen dem 01. Oktober und 28. / 29. Februar durchzuführen.

### 7.9.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen – im Hinblick auf ihre Farbe, die Gehäuse und die Temperatur – zulässig.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren,

Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

### **7.9.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken bzw. auszuführen sind.

Eine Einzäunung hat bei der überplanten Flächengröße eine Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Igel. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden sowie die insgesamt kleintierdurchlässige Struktur gewährleisten die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere. Mit dem Ausschluss von Stacheldraht im bodennahen Bereich wird das Gefahrenpotenzial für Tiere gemindert.

### **7.9.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

## **7.10. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße“ wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch dessen Festsetzungen sowohl straßenseitig als auch rückwärtig bebaubar. Daher ist es naheliegend, dass es im Plangebiet zu Grundstücksteilungen zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung kommen kann. Um die Erschließung der Hinterlieger, welche in nur wenigen Fällen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind. Über den Bebauungsplan hinaus kann in diesen Fällen zur Sicherung der Erschließung (auch) die Eintragung einer Bau- last erforderlich sein. Der Bebauungsplan nennt weiterhin angemessene Richtwerte zur Breite und lichten Höhe dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wobei diese im Einzelfall, in Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, variieren können.

## **7.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Nach der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung im Plangebiet ist bei Übungen, Ausbildung und Wartungsarbeiten im bestehenden Feuerwehr-Stützpunkt bzw. in der DRK-Rettungswache an der Jahnstraße in der benachbarten Wohnbebauung aufgrund des geringen Abstands ein Immissionskonflikt zu erwarten. Zum Schutz dieser Wohnbebauung wird eine Grundrissorientierung der betroffenen Wohngebäude festgesetzt. Demnach sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Als schutzbedürftige Räume gelten Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräume.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall beim Betrieb des Feuerwehr-Stützpunkts bzw. der DRK-Rettungswache die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz auch an den markierten Fassaden eingehalten sind.

## **8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **8.1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb des Plangebiets, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. So soll zudem das historische und ortstypische Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Garagen, Nebenanlagen sowie Carports befinden sich überwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich und üben dadurch keinen größeren Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild aus. Demnach bleiben die Dachformen hierfür offen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

#### **8.1.2 Fassadengestaltung**

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden werden, weshalb die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art (z.B. Fliesen, Metall, Kunststoff) unzulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist auch, die Verwendung von Materialien, die dem vorhandenen Ortsbild gerecht werden und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erzielen.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Photovoltaik- und Solaranlagen, deren Installation aus Gründen der Energieversorgung und des Klimaschutzes besonders begrüßt wird.

## **8.2. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes und der Verbesserung des Ortsbilds. Werbeanlagen sind in ihrer Größe beschränkt. Mehrere Werbeanlagen sind zusammenzufassen. Dies soll einer ausufernden Werbung entgegenwirken und das Ortsbild verbessern.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Für bestehende und neue Läden, für gewerbliche Nutzungen, öffentliche und infrastrukturelle Einrichtungen und Gastronomie sind Werbeanlagen grundsätzlich notwendig. Sie dienen dazu, auf die jeweiligen Nutzungen hinzuweisen und sind somit unter anderem für die Kundengewinnung von großer Bedeutung. Eine zu hohe Anzahl, Überdimensionierung und / oder unpassende Gestaltung von Werbeanlagen kann jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck einer Gemeinde nachteilig beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Zulässige Werbeanlagen werden weiterhin in ihrer Art, Position und ihrer Größe beschränkt. In WA 1 bis 8 sind Fahnen zudem grundsätzlich unzulässig, da diese durch ihre Größe nicht in das Ortsbild des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung einfügen. In MI 1 bis 3 sind maximal zwei Fahnen pro Grundstück zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Bedarf der Werbetreibenden gerecht zu werden, jedoch die Werbeanlagen gleichzeitig auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu beschränken.

## **8.3. Versorgungsleitungen**

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

## **8.4. Stellplatzverpflichtung**

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im städtischen Umland, häufig mehr als ein Pkw zu erwarten ist. Um das ungeordnete Abstellen von PKW auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze

wird daher mit 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt. Ungerade Dezimalzahlen sind jeweils aufzurunden.

## 9. Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	10.322 m <sup>2</sup>	35 %
Mischgebietsfläche	4.870 m <sup>2</sup>	17 %
Private Grünflächen	2.101 m <sup>2</sup>	7 %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.089 m <sup>2</sup>	7 %
Versorgungsfläche	69 m <sup>2</sup>	0,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	9.955 m <sup>2</sup>	34 %
<b>Summe:</b> <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>29.406 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>