



GEMEINDE KRONAU

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kirrlacher Straße – Alte Schule“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Kirrlacher Straße – Alte Schule“ Kronau

Projekt-Nr.

21027_1

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 18.02.2025

Datum

18.02.2025

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung	4
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	5
3. Übergeordnete Vorgaben	7
3.1. Regionalplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	10
4. Verfahren	10
5. Artenschutz	12
6. Planungskonzept.....	12
6.1. Herleitung des Planungskonzepts.....	12
6.2. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	13
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	14
7.2.2 Grundflächenzahl.....	15
7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	16
7.3. Bauweise	16
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.5. Stellung baulicher Anlagen.....	19
7.6. Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
7.7. Verkehrsflächen	20
7.8. Private Grünflächen	20
7.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.9.1 Bauzeitenbeschränkung.....	24

7.9.2 Lichtreduzierte und insekten schonende Außenbeleuchtung.....	24
7.9.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit	24
7.9.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	24
7.9.5 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen.....	25
7.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	25
7.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.12. Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	26
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	27
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	27
8.1.1 Dachgestaltung	27
8.1.2 Fassadengestaltung.....	27
8.2. Werbeanlagen.....	28
8.3. Stellplatzverpflichtung	28
9. Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Blick auf Friedhofstraße.	5
Abb. 4: Blick auf die Alte Schule.....	5
Abb. 5: Blick auf Bebauung in der Kirrlacher Straße.....	6
Abb. 6: Blick auf eine Fußwegeverbindung durch das Plangebiet.	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	7
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	8
Abb. 9: Planteil des Bebauungsplans „Negelsee-Breitenmorgen“.....	9
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	10

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes.....	21
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....	28

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kronau umfasst rund 6.000 Einwohner (Stand 2023, Statistisches Landesamt) und befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe.

Mit dieser Lage in Kombination mit einem direkten Autobahnanschluss bildet Kronau einen attraktiven Wohnort. Dies spiegelt sich auch im kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerungszahlen sowie in den statistischen Vorausberechnungen wider.

Um der ständig wachsenden Bevölkerung ausreichend und qualitativen Wohnraum zu garantieren und gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen, zielt die Gemeinde auf die Nutzung und den Ausbau von innerörtlichen Potenzialen ab. Neben Baulücken und brachliegenden Flächen bieten sich hierbei auch die historischen Ortskerne an, die typischerweise relativ tiefe Grundstückszuschnitte aufweisen. In vergangener Zeit wurden diese primär für die Unterstellung von Nutztieren oder auch landwirtschaftlichen Geräten genutzt. Heutzutage stehen viele dieser Scheunen, Stallungen und weiteren Nebengebäuden leer oder wurden bereits abgerissen. Die Idee einer rückwärtigen, „zweiten Reihe“ Bebauung wird immer häufiger umgesetzt.

Auf diese Beschreibung trifft auch der zentral in der Gemeinde Kronau befindliche Straßenblock Kirrlacher Straße – Friedhofstraße - Schulstraße – Robertstraße zu. Im Sinne des landesplanerischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung bietet sich hier eine innerörtliche Nachverdichtung an.

Um diese Art der Nachverdichtung in einem angemessenen Maß und nach einer angestrebten Ordnung zu realisieren, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies folgt aus § 1 Abs. 3 BauGB, nachdem Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine nachhaltige und geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Dabei soll nicht nur eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, sondern auch die bestehende, ortsbildprägende Bebauung gesichert werden. Hier ist insbesondere das Bauwerk der alten Schule zu nennen. Sie bildet ein wichtiges und damit erhaltenswertes Gebäude, welches zur Geschichte der Gemeinde beigetragen hat.

Der Bebauungsplan „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen sowie die ortsbildprägende Bebauung des straßenseitigen Bestands zu sichern.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Kronau. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Kirrlacher Straße im Süden, die Robertstraße im Westen, die Schulstraße im Norden und die Friedhofstraße im Osten. In der näheren Umgebung befinden sich vorrangig Wohngebäude und vereinzelte Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe. Nördlich des Plangebiets ist der örtliche Friedhof vorzufinden.

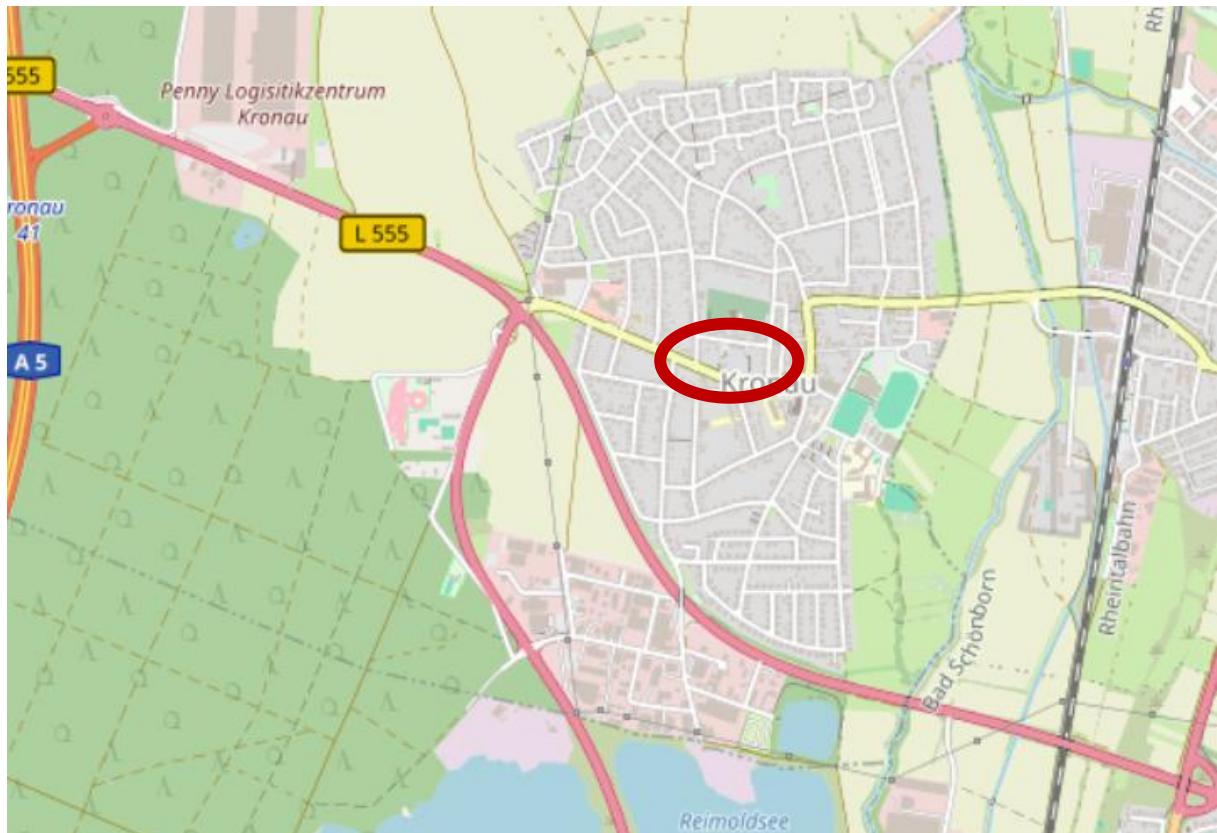


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, aufgerufen: 08.24)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke Nr. 131/1, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 131/6, 131/7, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 132/5, 133, 134, 135, 135/1, 136, 137, 137/1, 138, 139, 139/1, 140, 140/1, 141, 142, 143, 144, 3431, 3433/1, 3434, 3434/2, 3435, 3435/1, 3435/2, 5864 in der Gemarkung Kronau mit einer Fläche von ca. 2,0 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Vermessungsbüro Zielbauer & Heiler, 2024, Darstellung bhmp)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Wohngebäuden sowie gärtnerisch genutzte Zonen im Blockinneren. Eine Besonderheit in dem Gebiet bildet das ehemalige Schulgebäude, welches heute von verschiedenen Ortsvereinen genutzt wird, sowie zu Teilen als Asylunterkunft dient. Entlang der Kirrlacher Straße sind daneben noch unter anderem die Laurentius Apotheke und ein Spiel- und Schreibwarengeschäft vorzufinden.

Auch die nähere Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt finden sich aber auch Dienstleistungen und gastronomische Betriebe vor. Nördlich des Geltungsbereichs ist der lokale Friedhof zu verorten.

Die bestehenden Nutzungen sind mit den geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ verträglich und es sind keine größeren Konflikte zu befürchten.

2.2.2 Erschließung

Mit der Lage des Plangebiets direkt angrenzend an die Kirrlacher Straße, wird das Gebiet direkt an die Hauptverkehrsstraße Kronaus angeschlossen. Darüber sind die Nachbargemeinden Bad Schönborn sowie die Landesstraße L 555 und die Kreisstraße K 3575 zu erreichen, die wiederum überörtliche Anbindungen an weitere Nachbargemeinden darstellen. Ebenso befindet sich in rund 4 Pkw-Minuten die Auffahrt zur Autobahn A 5, worüber die nächsten Städte Bruchsal, Karlsruhe sowie Heidelberg und Mannheim zu erreichen sind. Verkehrlich ist das Plangebiet somit gut angeschlossen.

Auf der Gemarkung Kronau befindet sich kein Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnhaltstelle „Bad Schönborn – Kronau“ ist in rund 2 km Entfernung im benachbarten Ort Bad Schönborn im Ortsteil Bad Mingolsheim vorzufinden. Hier verkehren verschiedene S-Bahn-Linien sowie die Regionalbahnen 40 und 73, die im 10 bis 20 Minuten-Takt an- und abfahren und eine Verbindung an die Nachbargemeinden bis Karlsruhe sowie Heidelberg und Mannheim schaffen. Die nächstgelegenen Bushaltstellen „Kronau Mozartstraße“ und „Kronau Ortsmitte“ sind jeweils rund 300 m vom Plangebiet entfernt. Über die Buslinien 131, 133 und 193 sind dadurch die Kommunen im Umkreis zu erreichen. Somit ist auch das ÖPNV-Netz vom Plangebiet aus gut erreichbar.

Das Plangebiet ist weiterhin von zwei zentral verlaufenden Fußwegen durchzogen, welche das nördlich anschließende Wohngebiet sowie den Friedhof mit der Kirrlacher Straße als Hauptverkehrsstraße mit ÖPNV-Angebot sowie Dienstleistern verbindet und so auch eine fußläufig gute Anbindung schafft.

Weiterhin befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.2.3 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick auf Friedhofstraße.
Foto bhmp.



Abb. 4: Blick auf die Alte Schule.
Foto bhmp.



Abb. 5: Blick auf Bebauung in der Kirrlacher Straße.
Foto bhmp.



Abb. 6: Blick auf eine Fußwegeverbindung durch das Plangebiet.
Foto bhmp.

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.

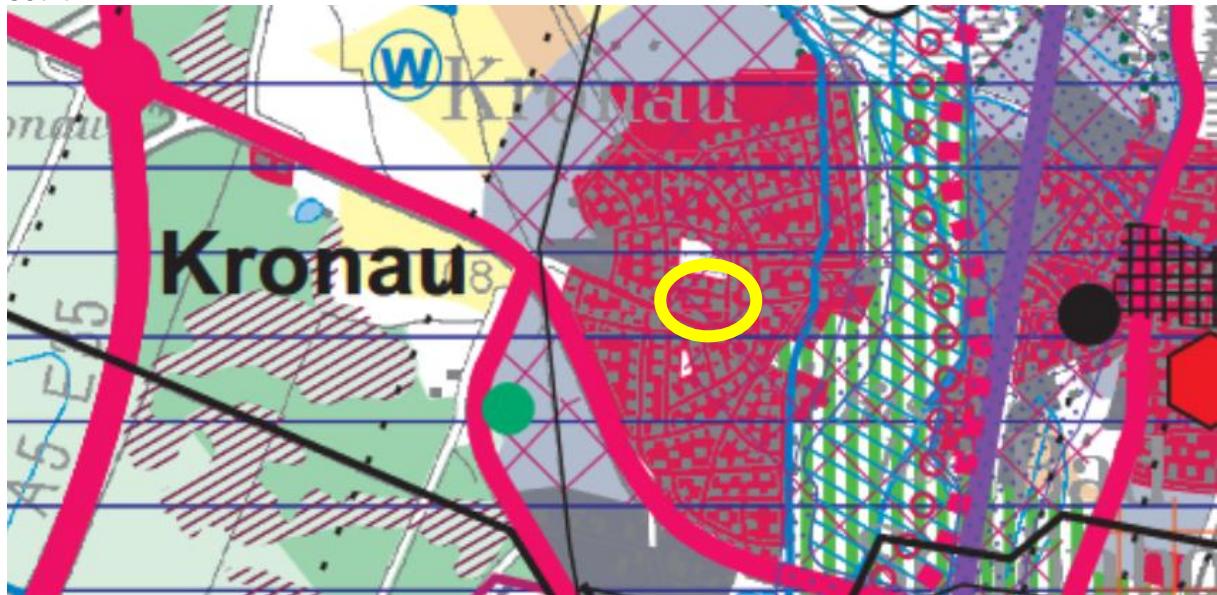


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein.
(Quelle: RVMO, 2003)

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 dem Bebauungsplan nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

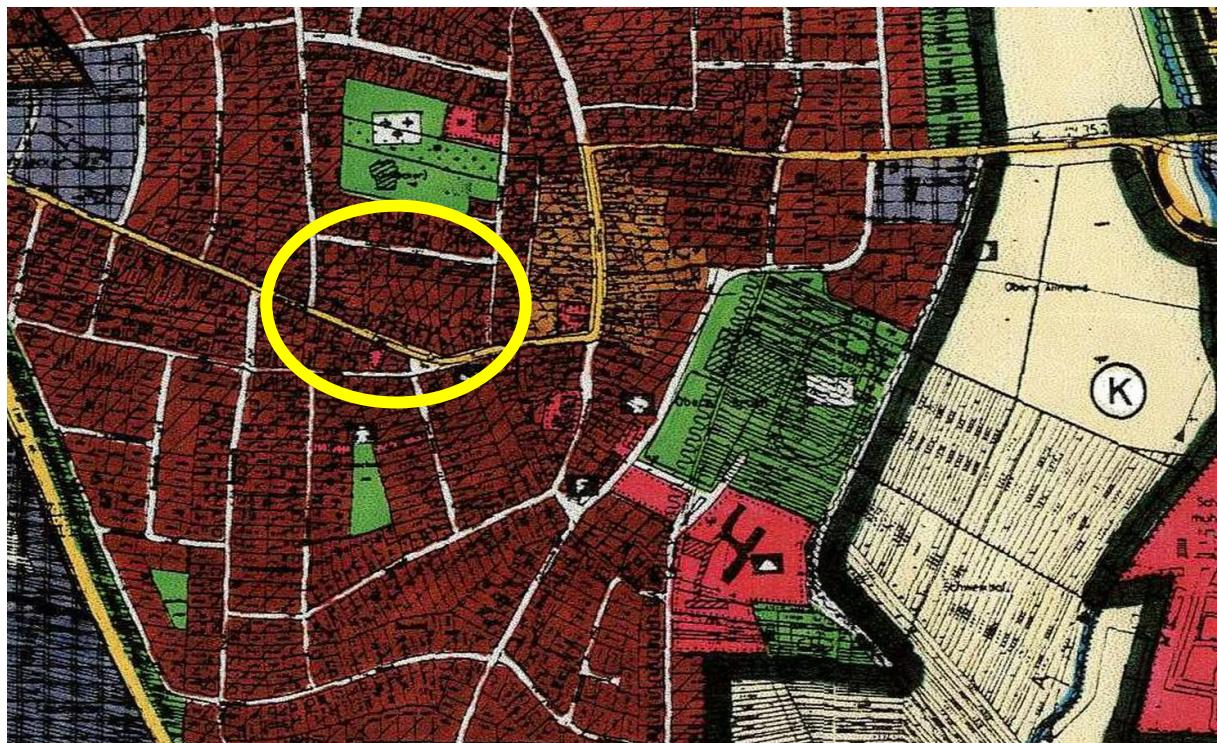


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: VVG Bad Schönborn/Kronau, 2004)

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/Kronau weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche“ aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ wird zukünftig im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit steht die Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Negelsee-Breitenmorgen“ aus dem Jahr 1962.

Im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ hat der Bebauungsplan „Negelsee-Breitenmorgen“ eine Bauflucht sowie eine Vorgartenfläche bzw. private Grünanlagen festgesetzt (siehe gelbe Markierung in Abbildung 9).

Darüber hinaus existieren keine Bebauungspläne, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ tangieren.

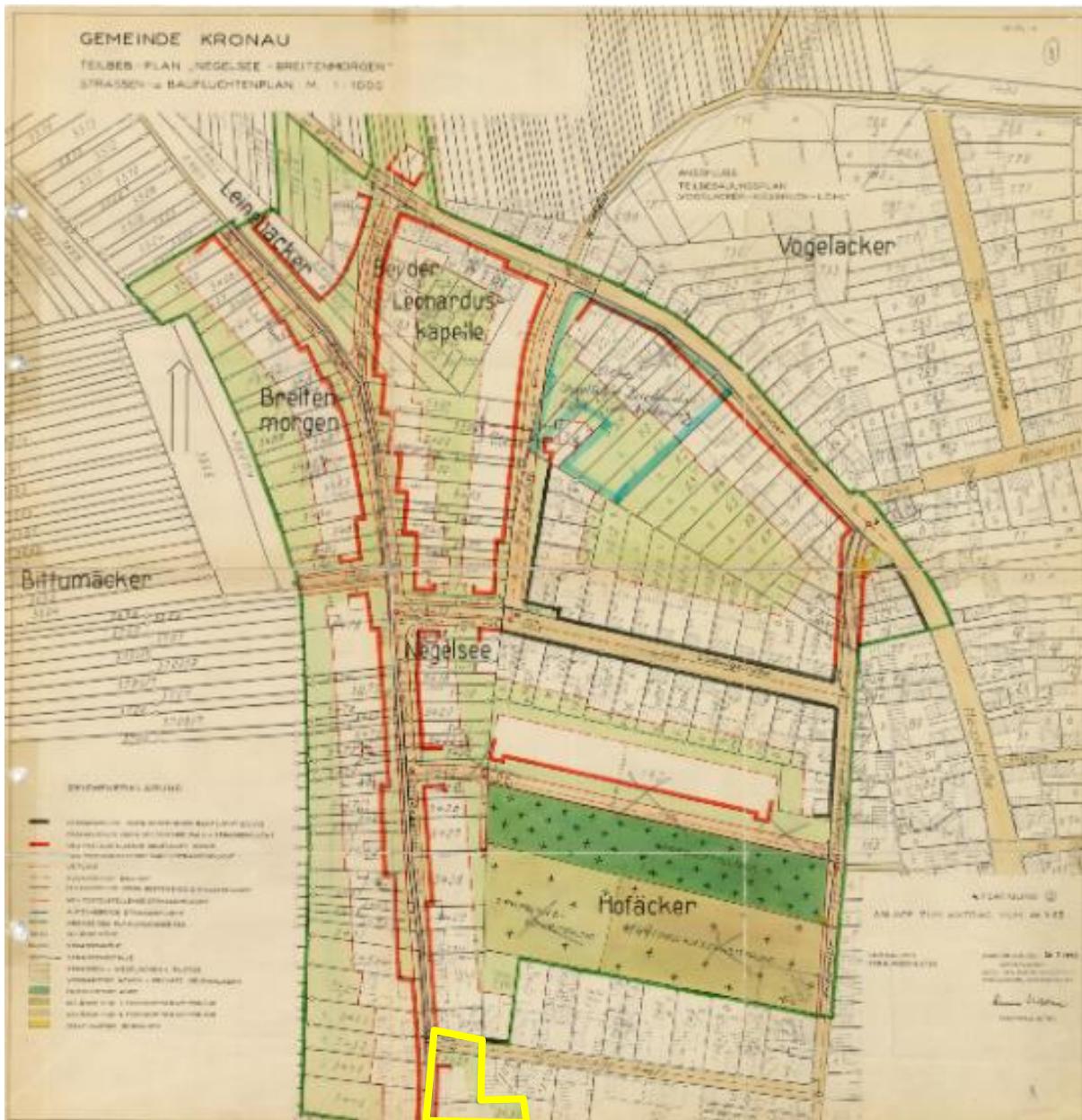


Abb. 9: Planteil des Bebauungsplans „Negelsee-Breitenmorgen“.
(Quelle: Kronau, 1962)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ wird der bisherige Bebauungsplan zum Teil überlagert und an dieser Stelle vollumfänglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder geschützte Biotope. Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete vor.

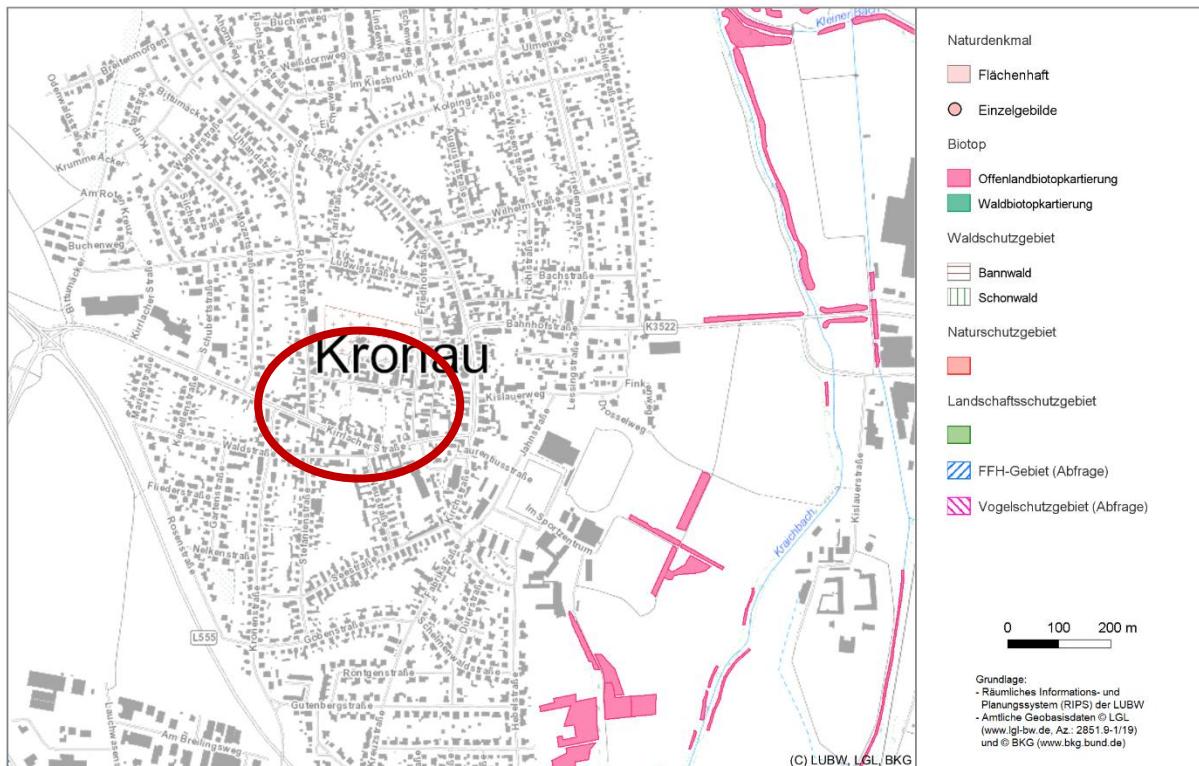


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: VVG Bad Schönborn, 2004)

Allerdings befindet sich das gesamte Plangebiet im festgesetzten Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“, Zone IIIB. Es gelten die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 01.12.1966.

Weiterhin steht das Gebäude der alten Schule (Schulstraße 3) unter Denkmalschutz. Das Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Gebäude wurde 1984 in die Liste der Kulturdenkmale nach § 2 DSchG aufgenommen und steht demnach unter besonderem Schutz und Erhaltungswert. Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

4. Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ 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 m², 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 20.037 m² und damit knapp über dem Schwellenwert. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt 2.879 m² und die Grünflächen mit Zweckbestimmung Haus- und Nutzgarten, die von der Bebauung freizuhalten sind, 4.644 m². Somit können diese Werte von der Gesamtfläche für die Berechnung des Schwellenwertes abgezogen werden und die verbleibende Grundstücksflächen umfassen 12.514 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird allein durch die Flächengröße folglich nicht erreicht. 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. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 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

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung im März 2021 eingeschätzt. Dabei wurde Habitatpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen festgestellt.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, sind weitere Untersuchungen bei expliziten Bauanträgen durchzuführen. Der empfohlene Untersuchungsumfang ist der angehängten speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen.

6. Planungskonzept

6.1. Herleitung des Planungskonzepts

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend in einer Haus-Hof-Bauweise vorzufinden, welche auch als ortstypische Bauweise für Kronau bekannt ist. Daneben sind vereinzelt Gebäude in geschlossener sowie in offener Bauweise im Gebiet vorhanden.

Ebenfalls als orts- sowie gebietstypisch einzuschätzen sind die gewählten Dachformen als Satteldach, die sowohl bei der Mehrzahl an Hauptgebäuden als auch bei den Nebengebäuden zu finden sind. Daneben bestehen vereinzelt auch Walmdächer im Plangebiet.

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebiets kann dem Wohnen zugeschrieben werden. Daneben lassen sich noch ein Spiel- und Schreibwarengeschäft sowie eine Apotheke verorten.

Die meisten Grundstücke innerhalb des Plangebiets weisen relativ große Zuschnitte auf, welche eine Einteilung der Grundstücke in eine erste und zweite Baureihe sowie eine großflächige Gartenzone ermöglicht. Die erste Baureihe, im straßenseitigen Bereich, ist bereits vollständig ausgebaut. Es ist aktuell nur eine größere Baulücke in der Kirrlacher Straße zu verorten. Weitere Freiflächen im straßenseitigen Bereich werden insbesondere als öffentliche Stellplätze genutzt. Die Mehrzahl der Gebäude befinden sich direkt am Straßenraum und bilden so eine gemeinsame Bauflucht.

Im rückwärtigen Bereich (zweite Baureihe) bestehen hauptsächlich Nebengebäude wie Scheunen, Werkstätten oder Garagen. Vereinzelt wurden in diesem Bereich bereits Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Die hinteren Grundstücksbereiche sind überwiegend von einer Bebauung freigehalten und werden als Garten genutzt. Diese dienen insbesondere der

Naherholung der Bewohner und erzeugen so ein attraktives Wohnumfeld. Ebenso verlaufen quer durch den Innenbereich zwei Fußwegeverbindungen, die als schnelle und sichere Verbindungen zwischen Hauptverkehrsstraße und Friedhof dienen.

Im öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls vereinzelt Grünelemente vorhanden, die diesen zwischen Einfahrten und Parkzonen begrünen und so aufwerten.

6.2. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Auf Grundlage der vorherrschenden Merkmale und Funktionen des Plangebiets ergeben sich folgende Grundzüge der Planung und Ziele des vorliegenden Bebauungsplans „Kirrlacher Straße – Alte Schule“:

- Sicherung vorhandener Bauweise und Gestaltung zum Erhalt des prägenden Straßenbildes.
- Erhalt eines attraktiven Wohnumfelds bei gleichzeitiger Ermöglichung weiterer Nutzungen im verträglichen Maß.
- Schaffung von Neubaumöglichkeiten, insbesondere im rückwärtigen Bereich, für eine maßvolle Nachverdichtung.
- Sicherung von Grün- und Freiflächen zur Sicherung einer attraktiven Wohnlage und zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten.
- Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie dem Friedhof und der Hauptverkehrsstraße mit ÖPNV-Angebot und Dienstleistungen.
- Erhalt der öffentlichen Parkplätze für ein geordnetes Abstellen von Pkw und somit Freihalten des Straßenraumes zur Sicherung des Verkehrs.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die vorhandene und umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

„Wohngebäude“ prägen das Gebiet und nehmen den weitaus größten Teil der vorhandenen Nutzungsarten ein. Ebenso sind einige Nutzungen aus dem Bereich „der Versorgung des

Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“, wie z.B. ein Spiel- und Schreibwarengeschäft sowie eine Apotheke vorhanden. Diese Nutzungen versorgen das Wohngebiet mit Waren und Dienstleistungen und werten dieses entsprechend auf. Weiterhin sind sie in ihrer Dimension, ihren Emissionen und dem Verkehrsaufkommen gebietsverträglich. Ebenso sind „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 4 BauNVO sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise im Geltungsbereich zugelassen. 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 kleinteilige 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.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ erfolgt, da damit eine erhöhte Frequentierung im Gebiet und eine potenzielle Belastung der ruhigen Wohnlage einhergeht.

Die Unterteilung in WA1 bis WA7 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb des WA, in diesem Fall hauptsächlich zur Bauweise und der Dachgestaltung, zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren sowie angemessen auf die differenzierte Bestandsbebauung zu reagieren.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH_{max} als Höchstmaß und Gebäudehöhe GH_{max} als Höchstmaß), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den im Plangebiet vorherrschenden Trauf- und Gebäudehöhen der Bestandsgebäude. Mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen orientiert am Bestand sollen die einheitliche Struktur des Gebiets und das harmonische Straßenbild erhalten sowie gesichert werden.

Die erste Baureihe ist geprägt von 1- und 2-geschossigen Gebäuden, die jeweils ähnliche Höhen aufweisen. Die 1-geschossigen Gebäude zeichnen sich hauptsächlich durch geringere Traufhöhen (Dachgeschosse mit Kniestock), jedoch verhältnismäßig höheren Gesamtgebäudehöhen aufgrund von häufig steileren Dachneigungen, aus. Die 2-geschossigen Gebäude weisen hingegen in vielen Fällen höhere Traufhöhen zugunsten von zwei Vollgeschossen bei verhältnismäßig niedrigeren Gebäudehöhen in Folge flacherer Dächer auf.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Anlagen.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Wärmetauscher, sowie weitere technische Anlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen um 0,8 m überschreiten. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung wird ausdrücklich begrüßt und soll mittels der Festsetzung erleichtert werden.

7.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.

Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziele dieser Festsetzung.

Die privaten Grundstücke im Plangebiet weisen in vielen Fällen eine besondere Tiefe auf und sind daher 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 7.8 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 jeweils 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.

<u>Beispiel:</u>	Gesamtgrundstück:	1.000 m ²
	Anteil privater Grünfläche:	200 m ²
	Anteil WA:	800 m ²
	GRZ 0,4	→ Entspricht 40% von 800 m ²
		→ Entspricht einer max. Grundfläche von 320 m ²

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich an der Umgebungs- und Bestandsbebauung. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Vereinzelt sind auch Gebäude mit nur einem Vollgeschoss vorzufinden. Demnach werden für das gesamte Gebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich die entsprechenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Somit werden die Orientierungswerte gemäß § 19 BauNVO eingehalten.

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. Sie ermöglichen eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude und sichern ein harmonisches Einfügen von Vorhaben in die umgebende Bebauungsstruktur.

Die Hauptgebäude bestehen im Plangebiet überwiegend in der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise. Diese historisch gebildete Bauweise soll auch weiterhin gesichert werden, um das harmonische Straßen- und Ortsbild aufrechtzuerhalten. Hierbei wird lediglich zwischen den Ausrichtungen der Gebäude entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen unterschieden. So sind im Straßenzug Schulstraße sowie Kirrlacher Straße die meisten Gebäude an die westliche Grundstücksgrenze ausgerichtet. Somit wird in WA 1 und WA 5 die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Gleichermaßen gilt für das rückwärtig neu hinzukommende Baufenster, welches als Gebiet WA 7 festgesetzt wird. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte wird in diesem rückwärtigen Bereich auch die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, orientiert an der Bebauung im straßenseitigen Bereich.

In der Friedhofstraße sind im Bestand verschiedene Bauweisen vorzufinden. Um die Bestandsbebauung bestmöglich zu sichern, wird der Straßenzug nach den vorherrschenden Bauweisen unterteilt. Im Bereich WA 2 weisen die Gebäude eine offene Bauweise auf, welche auch weiterhin gesichert wird. In WA 3 ist eine überwiegende Ausrichtung der Hauptgebäude an die südliche Grundstücksgrenze zu erkennen. Entsprechend wird hier eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Das Eckgrundstück Friedhofstraße – Schulstraße bildet eine Raumkante für den Straßenraum, in dem es an die nördliche Grundstücksgrenze anschließt, weshalb hier die abweichende Bauweise a3 festgesetzt wird. Diese Bauweise findet sich auch im Straßenzug der Robertstraße wieder. Auch hier orientieren sich die Hauptgebäude hauptsächlich Richtung Norden, weshalb in diesem Bereich ebenfalls die abweichende Bauweise a3 festgesetzt wird.

Für den rückwärtigen Bereich WA 6 wird ebenfalls die abweichende Bauweise gewählt. Ähnlich wie im Bereich WA 7 sind die Grundstückszuschnitte zu schmal für eine offene Bauweise. Um trotzdem eine angemessene Durchlüftung und Belichtung zu erhalten, sind die Hauptgebäude an einer Grundstücksseite auszurichten. Für den Bereich WA 6 wurde die abweichende Bauweise a3 festgelegt. Dies resultiert ebenfalls aus der Ausrichtung im straßenseitigen Bereich sowie der Nebengebäude, die in diesem Bereich bereits bestehen.

Bei Anwendung der abweichenden 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.

Neben der vereinzelt vorkommenden offenen Bauweise in der Friedhofstraße, ist auch in der Schulstraße diese Bauweise vorzufinden und entsprechend zu sichern.

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 Anbauten sowie Neubauten ist die Bauweise entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes umzusetzen.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird zwischen Baulinien und Baugrenzen 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. Explizit werden hier auch Außendämmungen und Dachüberstände als mögliche Überschreitungen genannt, um entsprechend Sanierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen bei Bestandsgebäuden, auch bei Überschreitung der Baulinie, zu ermöglichen.

Im Plangebiet zeichnen sich die meisten Straßenzüge durch einheitliche Baufluchten aus. Die Hauptgebäude stehen dabei zumeist direkt anknüpfend an den öffentlichen Straßenraum. Mit der Festsetzung von Baulinien im gesamten straßenseitigen Bereich sollen die prägenden

Baufluchten gesichert und Unregelmäßigkeiten innerhalb der Baufluchten oder gar Baulücken vermieden werden.

Einige Ausnahme bildet ein Gebäude in der Schulstraße. Hier wurde der Bestand mit einer Vorgartenzone errichtet. Da die Schulstraße mit dem öffentlichen Parkplatz und dem Grundstück der alten Schule ohnehin keine einheitliche Bauflucht aufzeigt und der Bebauungsplan neben der Nachverdichtung auch die Bestandssicherung als Ziel hat, wird in diesem Bereich von einer Baulinie abgesehen. Das Baufenster reicht trotzdem bis zur Straße hin, so kann bei einem Neubau dem Grundstückseigentümer überlassen werden, ob er entsprechend der Nachbarbebauung direkt an die Straße bauen möchte oder entsprechend dem Bestand mit Abstand.

Für die seitlichen und rückwärtigen Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Baugrenzen gewählt. 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. Auch hier können die Baugrenzen ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert.

Weiterhin werden auf den Grundstücken der Robertstraße, Friedhofstraße und zum Teil der Kirrlacher Straße jeweils ein weiteres Baufenster geschaffen, welches gänzlich aus Baugrenzen besteht. Diese Baufenster orientieren sich überwiegend an den bestehenden, größeren Nebengebäuden und lassen gleichzeitig Platz für Um- und Anbauten oder für das Ersetzen der Nebengebäude zu Hauptgebäuden. Durch die Trennung der beiden Baureihen in zwei Baufenster wird das Grundstück für eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet und erhält eine klare Gliederung sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird gewahrt.

Im zentralen Bereich der Kirrlacher Straße innerhalb des Plangebiets wurde das ausgewiesene Baufenster tiefer gewählt als in den übrigen Bereichen des Geltungsbereichs. Hier wurde sich ebenfalls am Bestand orientiert. Da die größeren Nebengebäude in diesem Bereich nicht so tief ins Grundstücksinnere gebaut wurden, wird der unbebaute Blockinnenbereich von weiterer Bebauung verschont und als Erholungsfläche mit positiven Auswirkungen auf das Lokalklima freigehalten. Auf ein zweites Baufenster wird hiermit verzichtet, eine Nachverdichtung ist durch die Wahl eines tieferen Baufensters im straßenseitigen Bereich aber dennoch möglich.

Im gesamten Plangebiet sind Baufenster der einzelnen Grundstücke als sogenannte Baufensterbänder angeordnet. So haben die Baufenster eines Bandes einheitliche Tiefen und Abstände zur erschließenden Straße sowie zum weiteren rückwärtigen Bereich. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte flexibler angepasst werden.

Eine Ausnahme bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bildet das Grundstück der alten Schule. Hier wird von der Festsetzung eines Baufensters abgesehen. Da der Bereich als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen wird, ist diese Festsetzung nicht unbedingt

erforderlich. Mit dem Verzicht von einem Baufenster kann flexibel auf Anpassungen, die dem Gemeinwohlzweck dienen, reagiert werden. Weiterhin steht das Gebäude der alten Schule unter Denkmalschutz, weshalb hier nicht von einem Neubau auszugehen ist.

Die BauNVO ermöglicht die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), soweit mit dem Landesrecht vereinbar. Für ausreichend Flexibilität der Grundstückseigentümer wird von dieser Regelung für dieses Plangebiet Gebrauch gemacht und schließt die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen lediglich innerhalb der privaten Grünflächen aus, um diese Bereiche primär für den Erhalt des Grünraums zu sichern.

7.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Straßenzüge der Friedhof-, Schul- und Robertstraße weisen im Bestand jeweils einheitliche Firstrichtungen der Hauptgebäude auf. Diese Firstrichtungen werden im Rahmen des Bebauungsplans jeweils entsprechend der Ausrichtung im Bestand festgesetzt. Die festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich dabei jeweils auf die Hauptgebäude des gesamten Baufensters. So kann das ortstypische Erscheinungsbild und das harmonische Straßenbild auch weiterhin gesichert werden.

Entlang der Kirrlacher Straße ist keine vorherrschende Hauptfirstrichtung im Bestand auszumachen. Deshalb wir für diesen Teilbereich auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet und den Bauherren die Ausrichtung überlassen.

Ebenso sind die Ausrichtungen in zweiter Baureihe, wo sie das Straßenbild nicht beeinflussen, sowie bei untergeordneten Nebenfirsten, Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.

7.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Bereich der alten Schule wird aufgrund seiner aktuellen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftszentrum“ festgesetzt. Das unter denkmalschutzstehende, gemeindegeschichtlich prägende Gebäude wird seit Aufgabe der Schulnutzung für gemeinschaftliche Zwecke genutzt. Insbesondere verschiedene Vereinstreffpunkte und Proberäume sind in dem Gebäude untergebracht. Weiterhin wird die alte Schule als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende zur Verfügung gestellt. Diese Nutzungen sollen weiter bestehen bleiben und somit auch planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der vorhandenen multifunktionalen Nutzungen wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftszentrum“ ausgewiesen. Mit der Ausweisung können Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke errichtet werden. Mit der hinreichend bestimmten Festsetzung für den Gemeinbedarf können somit die derzeitigen Nutzungen zukünftig gesichert werden sowie weitere, der Zweckbestimmung dienende Nutzungen ermöglicht werden.

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.

7.7. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung orientiert sich dabei vollständig am Bestand.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ verlaufen quer durch das Plangebiet und verbinden so die Hauptverkehrsstraße Kirrlacher Straße mit der alten Schule, dem Friedhof sowie dem angrenzenden Wohngebiet. Der Verlauf der beiden Fußwegeverbindungen wurde dabei entsprechend dem Bestand festgesetzt. So werden die Fußwege für die Öffentlichkeit weiterhin gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ orientieren sich ebenfalls vollständig am Bestand. Es besteht sowohl eine öffentliche Stellplatzfläche in der Kirrlacher Straße als auch eine in der Schulstraße. Dadurch werden ausreichend Stellplatzflächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt. Um den ruhenden Verkehr so gering wie möglich im öffentlichen Straßenraum zu halten, werden die beiden Parkplätze auch weiterhin gesichert.

7.8. Private Grünflächen

Die großen, zusammenhängenden Grünflächen innerhalb des Baublockes sind ein prägendes Element der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet und haben gleichzeitig einen positiven Effekt auf das Kleinklima. Diese Gartenzone wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus/Nutzgarten“ festgesetzt und somit gesichert. Neben dem Erhalt von Erholungsraum für die Bewohnenden bildet diese Festsetzung auch einen wichtigen Beitrag gegen die weitere Aufheizung im Siedlungsbereich, bietet vorkommenden Arten einen Lebensraum und ermöglicht eine ausreichende Versickerungsfläche für anfallendes Regenwasser.

In diesem Bereich ist eine Bebauung ausgeschlossen. Ausnahmen sind Anlagen, bis zu einer Größe von 40 m³, 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 m³, 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.

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. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Schutzgut	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>Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Sicherung der bestehenden baulichen Struktur sowie des Ortsbildes als Ziel. Ergänzend dazu soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden, um weiteren qualitativen Wohnraum im Innenbereich zu schaffen und eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.</p> <p>Zusätzlich sollen die rückwärtigen Grünflächen erhalten bleiben und größtenteils von Bebauung freigehalten werden. So kann ihre Erholungsfunktion und positiven Auswirkungen auf das Klima gesichert werden.</p> <p>Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passen sich an diese und den Bestand an. Es sind demnach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten.</p>
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem maßvolle 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 Arten- schutz 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 sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und die damit vorraussichtlich einhergehenden Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Es ist sinnvoll die möglicherweise resultierenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) erst im Rahmen der einzelnen Bauanträge durchzuführen, da der Untersuchungsumfang je nach Bauvorhaben variieren kann und faunistische Daten schnell an Aktualität verlieren.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	<p>Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können auf Grundlage der ASVP 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 Kapitel 5 dieser Begründung auch nochmals hingewiesen.</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 auch noch einige Nebenanlagen, die potenziellen Platz für weiteren Wohnraum bieten, entweder in Form eines Um- oder Neubaus an der Stelle. 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 Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wie maximal überbaubare Grundstücksfläche oder Sicherung der Grünräume, wird dabei in jedem Fall darauf geachtet, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein verträgliches Maß zu beschränken.</p>
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 vom Grundwasser nicht zu erwarten sind. Zusätzlich hat die Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen vor weiterer Bebauung einen positiven Effekt auf die Versickerung von anfallendem Regenwasser. 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>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
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, insbesondere der innenblockgelegenen, zusammenhängenden Grünräume, 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	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der alten Schule. Das ortsbildprägende Gebäude steht seit 1984 auf der Liste der Kulturdenkmale nach § 2 DSchG und ist demnach besonders erhaltens- und schützenswert. Mit den Festsetzungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal zu erwarten.</p>
Natura 2000 Gebiete	<p>Es sind keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen bezüglich Gebietsschutz zu erwarten.</p>
Emissionen	<p>Durch den Bebauungsplan soll der Bestand im straßenseitigen Bereich gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Dabei wird das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Wohnnutzung festgesetzt. Weitere, nicht störende Betriebe oder Einrichtungen sind ebenfalls zugelassen. Hieraus ergeben sich keine störenden Emissionen.</p> <p>Demnach sind keine störenden Emissionen und somit auch keine Einschränkungen 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 der Bebauungsplan keinen Vorgaben entgegen. Auch weitere Pläne sind nicht negativ betroffen.</p>
Unfälle und Katastrophen	<p>In der näheren Umgebung zum Plangebiet 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 insektenfreundliche 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 (z. B. Pools) 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 insgesamte 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 Aus-

wirkungen der in Anspruch genommenen Grundflächen auf die Funktionen des Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

7.9.5 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen

Weiterhin kann aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen werden, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie die Festlegung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien, nur unter Betrachtung konkreter Abbruch- bzw. Bauvorhaben im jeweiligen Einzelfall und zum gegebenen Zeitpunkt festgelegt werden können. Da der Bebauungsplan lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen um größtenteils bestehende Bebauung sichert, konkrete private Bauvorhaben und deren Ausmaße zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans jedoch noch nicht im Detail bekannt sind, werden weitergehende Untersuchungen und eventuelle Vermeidungsmaßnahmen per Festsetzung auf das Bauvorhaben übertragen. Explizit bei Abrissarbeiten ist darüber hinaus zu beachten, dass der strenge Artenschutz auch bei verfahrensfreien Vorhaben zu berücksichtigen ist.

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

Mit dem Bebauungsplan „Kirrlacher Straße – Alte Schule“ 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 Baulast 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll in Ergänzung zur anstehenden Bebauung bisheriger Freiflächen eine umfangreiche Baumbepflanzung des Plangebietes auch in Zukunft gesichert werden.

Um im Hinblick auf die genaue Position der Bäume Spielraum zu gewähren und diese dem Bauvorhaben anpassen zu können, wird bei privaten Grundstücken eine Festsetzung zur Anzahl von Bäumen in Bezug auf die Grundstücksfläche getroffen. Demnach ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum der 2. Ordnung / mittelkronig anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung dient der Aufwertung der Außenanlagen sowie einer Durchgrünung auch in überwiegend versiegelten Bereichen. Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Das gesamte Pflanzgebot dient insbesondere der Reduzierung von Flächenversiegelungen, wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und verbessert das Mikroklima.

Für das bessere Verständnis sind folgende Definitionen angefügt:

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„(gebiets-) heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: <https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehuelzarten/>).

„vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, d.h. auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen), so dass diese vorzugweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

7.12. Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im Straßenraum der Kirrlacher Straße bestehenden Baumpflanzungen sind zukünftig zu erhalten und zu pflegen. Sie werten zum einen den Straßenraum und die nähere Umgebung optisch auf, sichern ein harmonisches Straßenbild und nehmen klimatische Ausgleichsfunktionen wahr.

Falls Neupflanzungen notwendig sind, können die Baumstandorte bis zu 5,0 m variieren, um weiterhin eine vollständige Erschließbarkeit der angrenzenden Grundstücke zu wahren sowie Einfahrten und Zuwege zu sichern. Ebenfalls ist die Bepflanzung durch standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (Definition siehe 7.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu ersetzen.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäude im straßenseitigen Bereich verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Um das positive städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, aber weiterhin den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum zu lassen, werden in WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 neben den straßenbildprägenden Satteldächern auch vereinzelt vorkommende Walmdächer zugelassen.

In WA6 und WA7 als zweite Baureihe im rückwärtigen Bereich nimmt die Dachgestaltung nur einen geringen Einfluss auf das Straßenbild, deshalb sind hier die Dachformen freibleibend, wodurch ausreichend Raum für Flexibilität in der Dachgestaltung geschaffen wird.

Garagen, Nebenanlagen sowie Carports üben ebenfalls nur einen geringen Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild aus. Demnach bleiben die Dachformen auch hierfür offen.

Für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° ist eine flächenhafte Dachbegrünung verpflichtend, um insbesondere einer weiteren Verschlechterung des Mikroklimas in diesem Gebiet entgegenzuwirken. Flächen, die mit PV-Anlagen oder Solarmodulen überdeckt sind, sind von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen. Dadurch kann den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Installation von PV-Anlagen bzw. Solarmodulen eröffnet werden. Eine Kombination schließt dies aber nicht aus. Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen können die jeweiligen positiven Wirkungen gemeinsame Synergieeffekte entwickeln und dadurch einen erhöhten Beitrag für das Lokalklima erbringen.

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.

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

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

Zulässige Werbeanlagen werden weiterhin in ihrer Art, Position und ihrer Größe beschränkt. Mehrere Werbeanlagen sind zusammenzufassen. Dies soll einer ausufernden Werbung entgegenwirken und das Ortsbild verbessern.

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. 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. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Wohngebietsfläche	11.030 m ²	55 %
Gemeinbedarfsfläche	1.484 m ²	8 %
private Grünfläche	4.644 m ²	23 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.879 m ²	14 %
Summe:		
Geltungsbereich Bebauungsplan	20.037 m²	100 %