



GEMEINDE KRONAU

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Jahnstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Jahnstraße“

Projekt-Nr.

1126

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 31.07.2024

Datum

19.08.2024



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

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

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

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Schalltechnische Untersuchung

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)



GEMEINDE KRONAU

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Jahnstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

Gemeinde Kronau



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Jahnstraße“

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

- aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
-
- den Bebauungsplan „Jahnstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Jahnstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil (03) mit
 - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
 - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
 - C** Hinweisen (S. **X-X**)in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**) und
- Anlagen:
 1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 25.10.2022
 2. Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 11.04.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Gemeinde Kronau, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Frank Burkard, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Kronau, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Frank Burkard, Bürgermeister



GEMEINDE KRONAU

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Jahnstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage



GEMEINDE KRONAU

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Jahnstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet	1
1.2. Mischgebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl	4
2.3. Vollgeschoss und Geschossflächenzahl	4
3. Bauweise.....	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5. Flächen für den Gemeinbedarf	6
6. Verkehrsflächen	6
7. Versorgungsflächen	6
8. Private Grünflächen.....	6
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
9.1. Bauzeitenbeschränkung.....	7
9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	7
9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit.....	7
9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen.....	8
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	8
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	9
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung	9
2. Werbeanlagen	9
3. Versorgungsleitungen.....	10

4.	Stellplatzverpflichtung	10
C	HINWEISE	11
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen	11
2.	Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	11
3.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	11
4.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	12
5.	Denkmalschutz.....	12
6.	Grundwasser / Wasserversorgung.....	12
7.	Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag.....	12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hintere Wiese – Oberer Bruch (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 25.08.1964) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

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

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

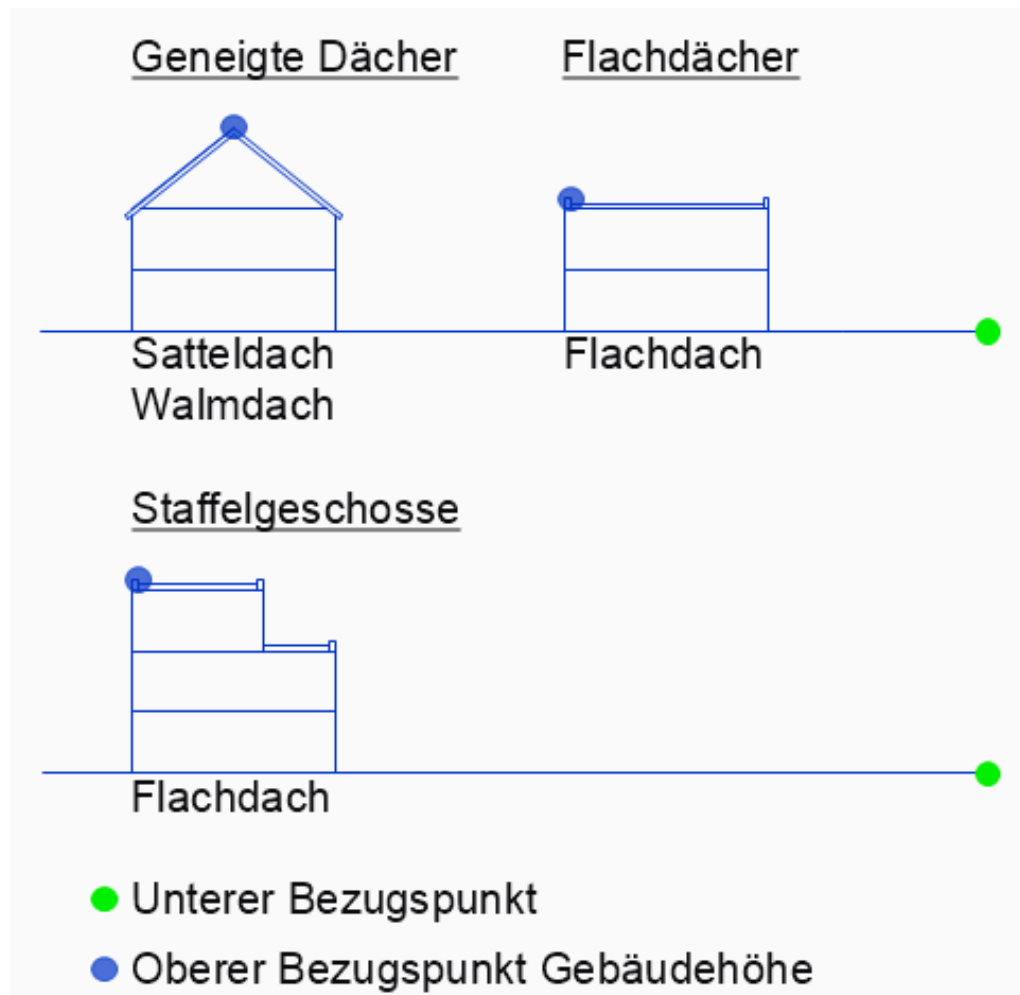
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Gebäudehöhe (GH_{max}) als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowie die Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- (2) Der untere Bezugspunkt für Hauptgebäude mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche ist die Höhe der vorhandenen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, an die die Grundstückshauptzufahrt/ der Haupteingang anschließt.
- (3) Der untere Bezugspunkt für Hauptgebäude ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist die Höhe des vorherrschenden natürlichen Geländeneiveaus.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden nicht überschreiten.
- (6) Nicht in Haupt- oder Nebengebäude integrierte Garagen und Carports dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m, gemessen von der Oberkante des an

das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangseite, nicht überschreiten.

- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,30 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

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

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Als private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.
- (4) In den Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 darf die GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Die maximale Zahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

ED = Einzel- oder Doppelhäuser

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

H = Hausgruppen

Die Gebäude sind als Hausgruppen zu errichten.

(3) a1 = abweichende Bauweise Variante 1:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die nördliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(4) a2 = abweichende Bauweise Variante 2:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

(5) a3 = abweichende Bauweise Variante 3:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig zulässigen seitlichen Grenzbebauung an die südliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- Von der Baulinie kann ausnahmsweise durch Gebäuderücksprünge zurückgetreten werden, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Arkaden).
- Die Baulinie darf ausnahmsweise durch Gebäude oder Gebäudeteile unterschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände von Bestandsgebäuden.
- Zur Realisierung eines rechtwinkligen Baus dürfen Hauptgebäude ausnahmsweise von der Baulinie abweichen. Dabei muss mindestens eine Ecke der Hauptfassade auf der Baulinie liegen.

- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO
 - Garagen und Carports sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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

- Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“

Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr & DRK-Rettungswache“ folgende bauliche Anlagen:

- Bauliche Haupt- und Nebenanlagen, die den Zwecken der Feuerwehr dienen.
- Bauliche Haupt- und Nebenanlagen, die den Zwecken der Rettungswache dienen.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) Die Versorgungsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Stromversorgung.

8. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“ sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

- Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m³ je Grundstück zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung dienen. Die Zweckbestimmung erfüllen beispielsweise Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze etc.

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1. Bauzeitenbeschränkung

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

9.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 2.700 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C aufweisen.

9.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

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

9.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Im Falle von Grundstücksteilungen, durch welche ein Teilgrundstück über keine eigene öffentliche Erschließung in Form einer Zufahrtsmöglichkeit verfügt, sind auf der Fläche mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.
- (2) Für Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Feuerwehr-Stützpunkt bzw. der DRK-Rettungswache ist das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte i. S. der TA Lärm durch eine Grundrissorientierung der Wohnungen zu verhindern, bei denen offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume an den jeweils zur Gemeinbedarfsfläche ausgerichteten Fassaden nicht zulässig sind. Die genaue Ausrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hintere Wiese – Oberer Bruch (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 25.08.1964) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Dachform und Dachneigung ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

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

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) In WA sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen mit einer maximalen Größe von 1,0 m² je Grundstücksfläche zulässig.
 - Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.
- (3) In MI sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen und Fahnen zulässig:
 - Die zulässige Größe von Stelen beträgt jeweils eine Breite von 1,0 m und eine Höhe von 3,0 m. Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.

- Pro Hauptgebäude sind bis zu 2 Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m² je Gebäude zulässig.
 - (5) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
 - (6) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

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

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

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

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

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

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

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

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

3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) verpflichtet Bauherinnen und Bauherren beim Neubau von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

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

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

4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

5. Denkmalschutz

Das Plangebiet wird von dem archäologischen Kulturdenkmal/Prüffall „Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 100514794)“ gem. § 2 DSchG BW überlagert. Eine Voruntersuchung zur Überprüfung der Fläche auf vorhandene archäologische Kulturdenkmale ist erforderlich. Alternativ kann eine baubegleitende Untersuchung erfolgen.

6. Grundwasser / Wasserversorgung

Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“.

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

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

7. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag

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

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

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Kronau einsehbar.