

Gemeinde Keltern

Bebauungsplan „Hauptstraße 22 + 24 – OT Weiler“

Gemeinde Keltern

Bauamt



Bearbeiterin: SG

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit freiwilliger frühzeitiger Beteiligung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der freiwilligen frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am	.....
Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom bis	..........
Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom bis	..........
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	..........
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	..........
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	.....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	.....

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

....., den.....

.....

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am
--	----	-------

Satzungen

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 22 + 24 – OT Weiler“ und der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Keltern hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Hauptstraße 22 + 24 – OT Weiler“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße 22 + 24 – OT Weiler“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|--------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom |

Anlagen

- | | |
|----------------|--------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom |
| E – Begründung | in der Fassung vom |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|--|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Vorprüfung | in der Fassung vom 19.03.2024 |
| Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung | in der Fassung vom 16.09.2024 |
| Eidechsen Untersuchung | in der Fassung vom |
| Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm | in der Fassung vom |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Hauptstraße 22 + 24 – OT Weiler“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

....., den.....

.....

Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	8
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	8
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
6. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
8. Immissionsschutz.....	9
9. Flächen mit Pflanzgeboten.....	9
Teil C – Örtliche Bauvorschriften.....	13
1. Dachform und Dachneigung	13
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
3. Fassadengestaltung.....	14
4. Werbeanlagen.....	14
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	14
6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	14
7. Einfriedungen.....	15
8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser	15
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	16
1. Artenschutz	16
2. Verzicht auf Schottergärten.....	16
3. Belange des Denkmalschutzes.....	16
4. Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Keltern.....	16
5. Wasserschutzgebiet.....	18
6. Grundwasserschutz	18
7. Altlasten	19
8. Auffüllungen/ Aufschüttungen	20
9. Dachbegrünung und Solaranlagen	20
10. Einfriedungen.....	22
11. Normen und Richtlinien.....	22
Teil E – Begründung	23
1. Planerfordernis/ Anlass/ Örtliche Gegebenheiten	23
2. Städtebauliches Konzept	23
3. Bestehendes Baurecht.....	25
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	26
5. Regionalplan	26
6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets	27

7.	Verfahrenswahl – Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB	27
8.	FFH-Schutzgebiete und Biotope	27
9.	Artenschutz	27
10.	Erschließung	28
11.	Verkehrsbelastung	29
12.	Immissionsschutz	29
13.	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
14.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30
15.	Örtliche Bauvorschriften	35

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie die **maximale Traufhöhe TH** und **maximale Gebäudehöhe GH** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Wege, Platzbereiche, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil je Baufenster in m ü. NN festgesetzt.

Die **max. Trauf- und Gebäudehöhen** gelten für Gebäude mit geneigten Dächern. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die **maximale Gebäudehöhe** gilt für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Bei diesen Dächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Mit Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Gebäudehöhe bis 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile. Sie dürfen mit Balkonen und Terrassen überschritten werden, sofern sich diese innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil befinden.

Ausnahme sind **Terrassen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind**, bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pergolen und Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig.

Garagen/ Carports sind unzulässig.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) und ihre überdachten Zufahrten sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Das in der Planzeichnung dargestellte Gehrecht sichert die Zugänglichkeit zu öffentlichen Plätzen wie Bouleplatz und Spielplatz in den beiden Planbereichen zugunsten der Anwohnerschaft und der Öffentlichkeit.

Das in der Planzeichnung dargestellte Fahrrecht sichert die Zugänglichkeit der Wohnungen für die Anlieger.

Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit des Gebiets zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde.

8. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

--- im weiteren Verfahren zu ergänzen ---

9. Flächen mit Pflanzgeboten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.1. Sträucher

Auf den öffentlichen Grünflächen sowie den privaten und gemeinschaftlich genutzten Grundstücksflächen sind standortheimische, standortgerechte und klimatolerante Sträucher gem. untenstehender Artenliste (siehe Ziffer 9.4) zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.

9.2. Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 400 qm privater bzw. gemeinschaftlich genutzter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind verbindlich und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Abweichungen hinsichtlich des Standortes sind zulässig, die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Die Arten der nachfolgenden Liste (siehe Ziffer 9.4) werden empfohlen.

Baumgruben mit Baumsubstrat werden empfohlen. Bei überbauten Pflanzgruben, die auch als Baugrund für die Verkehrsfläche genutzt werden, ist (gemäß FLL-Empfehlung und DIN 18916) eine Größe von mindestens 16 m³ je Baumgrube mit Baumsubstrat zu beachten. Die Tiefe der Baumgrube sollte mindestens 2,50 m betragen. Baumgruben sollten, soweit möglich verbunden werden. Ein Bewässerungsset ist einzubauen.

9.3. Extensive Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Auf Düngung ist zu verzichten. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Die Einsaat sollte lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Ebenso ist auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen zu verzichten, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenanflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Für die Ansaat wird die Verwendung der naturraumtypischen Arten nachfolgender Liste (siehe Ziffer 9.4) empfohlen.

9.4. Artenliste

Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Privatgärten werden Gehölze aus der nachfolgenden Tabelle empfohlen

Bäume

Feld-Ahorn*	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke*	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche*	<i>Prunus padus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere*	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Salweide*	<i>Salix caprea</i>
Zitterpappe	<i>Populus tremula</i>
Wildapfel*	
Wildbirne*	

Landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Birne, Reneklode)

Mit * sind Baumarten gekennzeichnet, die einen kleinen bis mittelgroßen Wuchs und Platzbedarf aufweisen und daher (je nach Zielsetzung) voraussichtlich zu empfehlen sind. Die anderen Baumarten können ebenfalls gepflanzt werden, werden aber größer und weisen u.a. einen größeren Platzbedarf auf.

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Extensive Dachbegrünung; Gattungen:

Mauerpfeffer
Hauswurz
Steinbrech
Grasnelken
Thymian
Weitere Moose, Kräuter und Gräser möglich

Absprache mit ausführender Firma bzgl. Schrägdach (Schub- und Erosionskräfte sind zu beachten)

Terrassenüberdachung/ Pergolen:

Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum auberti</i>

Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhnl. Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletterwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Geneigte Dächer sind als **Sattel- und Pultdächer** mit einer Dachneigung von 20°-45° zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sowie Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzung zu Pflanzgeboten Ziffer 9.3).

Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente müssen sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Je Dachfläche sind entweder Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig.

Die Länge von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern bzw. Dacheinschnitten darf in Summe maximal 60 % der zugehörigen Dachtrauflänge betragen.

Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitten haben zum Ortgang mindestens 1,0 m Abstand zu halten.
- Der Abstand zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und dem Gebäudefirst muss mindestens 1,0 m betragen, gemessen entlang der Dachfläche.
- Die Vorderansicht der Gaube muss zu mindestens 70% aus Fensterfläche bestehen.

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

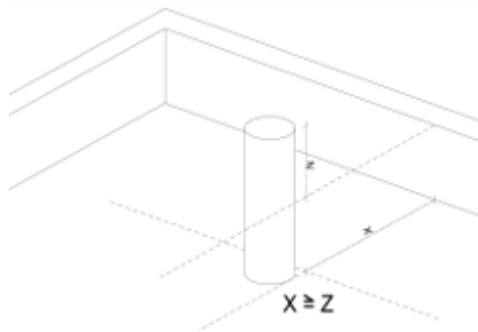


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Plätze, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

Plätze, Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen

horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

Für die Entwässerung der begrünten Tiefgaragendecke ist eine Substratstärke von mindestens 0,55 cm einzuplanen.

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen.

Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Baufeldräumung / Gehölzrodung zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar

Durch Rodungen können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG). Sind die Rodungszeiträume nicht einzuhalten, so ist durch eine ökologische Baubegleitung vor der Rodung sicher zu stellen, dass kein Brutgeschehen stattfindet und Vögel geschädigt werden können.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Keltern

Auf die Pflicht zur Beachtung der Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Keltern in der Fassung vom 29.11.2022 wird hingewiesen.

5. Vorbeugender Brandschutz

Zufahrt zu den zurückliegenden Gebäuden

Gemäß § 2 (3) LBOAVO müssen bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr hergestellt werden.

Die Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist immer von dem Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu messen, von dem das betreffende Grundstück auch tatsächlich erschlossen ist und von welchem aus das Grundstück bestimmungsgemäß betreten wird.

Üblicherweise ist die Luftlinie anzusetzen, wobei das Gebäude mit allen Teilen innerhalb der genannten Maximaldistanz liegen muss. In Einzelfällen ist der tatsächlich zurückzulegende Weg anzusetzen.

Die Beschränkung der Distanz eines Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche dient vor allem der Beschränkung der Rüstzeiten der Einsatzkräfte, die dem Rettungs- und Löscheinsatz vorangehen. Mit der Distanz wächst der Zeitbedarf, der für das Heranschaffen von Rettungs- und Löschgeräten und die fußläufige Erreichbarkeit der Einsatzstelle erforderlich ist. Das heißt, es geht nicht nur darum, ob die Feuerwehr Personen aus dem Gebäude retten kann oder ob sich diese Personen selbst über bauliche Rettungswege retten konnten, sondern es geht auch um die Durchführung der erforderlichen Löschmaßnahmen. Bei einem Abstand von mehr als 50 m von der öffentlichen Straße ist dies nicht mehr sichergestellt.

Der nördliche Bereich des Wohnquartiers Hauptstraße 22 liegt außerhalb des zulässigen Radius von 50 m zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Damit die Erreichbarkeit dieser Gebäude für die Feuerwehr sichergestellt ist, ist eine Feuerwehrezufahrt auf dem Grundstück vorzusehen. Die Feuerwehrezufahrt ist entsprechend den Vorgaben in der VwV Feuerwehrflächen für eine Last von 16 t zu befestigen. Ggf. geplante Tiefgaragen (-decken) im Bereich der Feuerwehrezufahrt müssen für die entsprechende Belastung befahrbar ausgeführt werden.

Geplante 3-geschossige Bebauung

Ein Teil der Gebäude sollen mit 3 Vollgeschossen zur Ausführung kommen. Der Nachweis des 2. Rettungswegs kann bei Gebäuden dieser Höhe nicht mehr über die tragbaren Leitern der Feuerwehr erfolgen, sondern muss über das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr nachgewiesen werden. Dies setzt voraus, dass auf den Grundstücken bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend große Aufstellflächen (5 x 11 m) ausgewiesen werden können und diese Aufstellflächen über Feuerwehrezufahrten gemäß VwV Feuerwehrflächen erreicht werden können. Alternativ kann der 2. Rettungsweg baulich z.B. über zusätzliche Treppenträume nachgewiesen werden.

Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein WA mit bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt. Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist in diesem Bereich von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbrunn“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17. April 2001 sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen sind zur generellen Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigung folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen:

- Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
- Die Tiefe von Baugruben ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, um Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Die Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste zu sichern. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte auf flüssigkeitsdichtem Untergrund erfolgen.

Erdwärmesondenbohrungen sind nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden in diesem Bereich grundsätzlich verboten, da diese in den für die Trinkwassernutzung genutzten Aquifer reichen würden.

Grundsätzlich wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen, da zum einen die Möglichkeit von Niederschlagsentwässerungen überprüft werden kann und zum anderen, bei möglicher Unterkellerung die genaue Tiefe des GW-Standes ermittelt werden kann. Bei geneigtem Gelände sind Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen, die im Falle einer Unterkellerung ggf. zu einer GW-Haltung führen können, die wasserrechtlich bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden muss.

7. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

8. Geologie und Rohstoffe

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins.

Aufgrund einer innerhalb des nordöstlichen Plangebiets verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG): Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet: Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

9. Altlasten

Die Altlastenkartierung ergibt für beide Teilbereiche des Bebauungsplans einen B-Fall (Handlungsbedarf „B – Entsorgungsrelevanz“):

- Flst.Nr: 2509: AS Fa. Walser-Bauer, Schmuckherstellung. Flächentyp: Altstandort
- Flst.Nr. 2535: AS Fa. Zachmann, Gießerei: Flächentyp Altstandort

Für diese Flächen gilt, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigter Bodenaushub anfallen kann, der dann ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen ist. Die Eingriffe in den Untergrund haben unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen

Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist.

10. Erdaushub

Bezüglich des durch die Bautätigkeit zu erwartenden Anfalls von Erdaushub soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. § 3 Abs. 3 S. 2 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).

11. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

12. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

13. Leitungen

Strom, Telekommunikation

Hinweise Netze BW GmbH:

- Weitergabe der Auskünfte: Es wird darauf hingewiesen, dass Sie

verpflichtet sind, das Anschreiben und den Hinweis zusammen mit der Netzauskunft an sämtliche eigene Mitarbeiter sowie Mitarbeiter von beauftragten Dritten weiterzugeben, die für die Planung und Durchführung der Arbeiten im Leitungsbereich zuständig sind.

- Informationsblatt für Bauunternehmen „Schutz von Kabel-, Rohr- und elektrischen Freileitungen“: Wir haben diesem Schreiben das Informationsblatt für Bauunternehmen „Schutz von Kabel-, Rohr und elektrischen Freileitungen“ beigelegt. Die darin enthaltenen Hinweise müssen unbedingt beachtet werden. Insbesondere:
 - Neben weiteren Leitungen anderer Netzbetreiber, die uns nicht beauftragt haben, Auskünfte über ihre Leitungen zu erteilen können sich im angefragten Bereich auch elektrische Freileitungen der Netze BW GmbH befinden. Damit die Stromversorgung gewährleistet bleibt und der Betrieb auf der Baustelle nicht gefährdet wird – vor allem zu Ihrem eigenen Schutz – ist der Sicherheitsabstand zu diesen Anlagen zwingend einzuhalten.
 - Die Lage der Leitungen kann von den Angaben dieses Planauszugs und den im Informationsblatt angegebenen, allgemeinen Legetiefen für Leitungen abweichen.
- Bei der Verlegung von Breitbandkabel-Leerrohren muss die DIN 1998 eingehalten werden. Dabei dürfen die Leitungstrassen aller anderen Sparten weder überdeckt noch gekreuzt werden.
- E-Training "Sicherer Tiefbau an Leitungen": Für noch mehr Sicherheit auf Baustellen bieten wir Ihnen als Unterstützung unser digitales E-Training an (<https://www.netze-bw.de/Bagger-E-Training>).
- Verzögerungen Ihrer Baumaßnahme:
Wenn sich der Baubeginn Ihrer Baumaßnahme verzögert, ist eine neue Auskunft einzuholen.
- Nutzungsbedingungen: Es gelten die Nutzungsbedingungen der Online-Leitungsauskunft der Netze BW GmbH (abrufbar unter <http://www.netzebw.de/leitungsauskunft>).

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.

Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRMBodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen.

Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit unserer

Projektierung (Herrn Schulz, Tel.: +49 7243 180-347, Mail: o.schulz@netzebw.de) abzustimmen.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Baugebiets bitten wir um Berücksichtigung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Werden bei den Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist unser Auftragszentrum (Kontaktdaten unten) zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können.

Auftragszentrum Ettlingen, Betriebsservice Enztal/Kraichgau und Alb/Murg:
Tel.: +49 7243 180-450
Hardwarefax: +49 7243 180-460
Softwarefax: +49 72191420564
E-Mail: az.nord-enz-krq-alb-murg@netze-bw.de

Hinweise Telekom Deutschland GmbH:

Bitte auf der Seite der Hauptstraße auf unsere Leitung, am Rande des Grundstückes, achten: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Unsere Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

14. Einfriedungen

Sofern keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen sind, gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

15. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Ellmendingen, Weinbergstraße 9, 75210 Keltern eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis/ Anlass/ Örtliche Gegebenheiten

Mit dem Ziel Weiler nachhaltig zu entwickeln, mehr Wohnraum anzubieten und neue Impulse des Zusammenlebens zu setzen, beauftragte die Gemeinde Keltern das Büro Ienermann Krämer Architekten PartGmbH mit der Machbarkeitsstudie Hauptstraße 22 und 24. In Zusammenarbeit mit dem Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten wurden zwei Bürgerworkshops durchgeführt, um die Grundstücksp Parameter und die Bedürfnisse der Bürgerschaft zu erfassen. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde für jedes Grundstück ein zukunftsorientiertes Konzept unter Berücksichtigung des öffentlichen Raumes bis hin zur Vielfalt der Wohnformen entwickelt.

Die Machbarkeitsstudie ist die Grundlage für den parallel zum Bebauungsplan laufenden Investoren-Wettbewerb. Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die Mindest- und Maximalanforderungen zu überprüfen und gleichzeitig Spielraum für die Ausarbeitung eines Angebots durch die potenziellen Investoren zu lassen. Ergebnis des Prozesses ist ein Gebiet, das nicht nur funktional und wirtschaftlich attraktiv ist, sondern auch einen Mehrwert für die Bewohnerschaft und die Umgebung bietet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Weiler. Es zeichnet sich durch seine ländliche Lage und malerische Umgebung aus, geprägt von historischen Gebäuden, Weinbergen und Natur. Die Nähe zu Ittersbach und Pforzheim macht den Ort auch für Pendler attraktiv.

Die beiden Entwicklungsflächen befinden sich auf den Flurstücken 2509 und 2535 in der Hauptstraße 22 bzw. 24. Die erste Fläche, damals eine Scheideanstalt, umfasst 4.978 qm und ist im Norden und Osten von Einzelhäusern und Gärten umgeben. Im Südwesten grenzt sie an die Hauptstraße und an vier dreigeschossige Reihenhäuser, die die Kleinteiligkeit der Umgebung durchbrechen. Die Haupteinschließung erfolgt von der Südseite des Areals über die Hauptstraße.

Die zweite Fläche, Hauptstraße 24, war früher Standort einer Gaststätte. Mit einer Größe von 1.336 qm hat dieses Eckgrundstück den Vorteil, gut von der Hauptstraße und der Gartenstraße aus erreichbar zu sein. Außerdem ist der Bereich direkt mit der Bushaltestelle „Weiler Gartenstraße“ verbunden. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse bedient, die etwa stündlich nach Pforzheim Hauptbahnhof und Ittersbach fahren. Die meisten Bewohner:innen und Besucher:innen nutzen das Auto, um in die Region zu gelangen.

2. Städtebauliches Konzept

Die Grundstücke sollen sowohl dem Wohnungsbedarf in Weiler entsprechen als auch Nahversorgungs-, Gesundheits- und Erholungsmöglichkeiten anbieten. Dadurch ist auf dem größeren Grundstück ein quartiersähnliches Wohngebiet mit hochwertigen Freibereichen geplant, um hier eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohnerschaft, aber auch die Bevölkerung zu schaffen.

Das kleinere Grundstück der ehemaligen Bahnhofsgaststätte soll erneut zu einem öffentlichen Ort werden.

Für die Gestaltung der Freianlagen ist eine hohe Wertigkeit vorzusehen, da der Aufenthalt im Freien eine hohe Lebendigkeit des Quartiers und den Generationenaustausch fördert. Bei der Gestaltung des Außenraums sollen die sozialen Bedürfnisse aller Nutzergruppen berücksichtigt werden.

Die notwendigen Abstandsflächen in der Machbarkeitsstudie wurden nach Landesbauordnung sowie nach den brandschutzrechtlichen Vorschriften ermittelt.



Abb.: Lageplan Hauptstraße 22-24 Quelle: Gemeinde Keltern

Wohnquartier Hauptstraße 22

Auf dem fast 5.000 m² großen Areal wird im Wesentlichen ein Wohnquartier entstehen. Lediglich die der Straße zugewandten Einheiten im Erdgeschoss enthalten einen Co-Working-Space, der für die gesamte Bewohnerschaft von Weiler und die umliegenden Gemeinden nutzbar sein soll sowie ein Café mit Außenbestuhlung. Diese Einrichtungen bilden mit dem dazugehörigen Platz das Entrée zum Quartier. Ganz bewusst ist das Entrée zur Straße hin offen angeordnet, um den Charakter der Hauptstraße hier offener zu gestalten und einen Bezug zum Ort zu schaffen. Die einzelnen Gebäude sind in Paaren arrangiert, was nicht nur die Anzahl der vertikalen Erschließung reduziert, sondern auch eine Durchlässigkeit im Quartier schafft und den Außenraum in öffentliche

und halböffentliche Bereiche unterschiedlichster Qualität gliedert. Ein Spielplatz und ein Bouleplatz sind vorgesehen. Die weiteren Grünflächen, insbesondere die am Rand des Quartiers, sind den jeweiligen Nutzungen entsprechend privat bzw. öffentlich. Das Quartier soll auf dieser Ebene autofrei funktionieren. Kurzparkplätze für Besucher oder Anlieferungen sind vorgesehen, und weitere Parkplätze stehen für Besucher, Co-Working-Space und Café zur Verfügung. Ebenso kann jedes Gebäude bei Bedarf mit einem Kraftfahrzeug angefahren werden.

Die Körnung, Stellung und Kubatur der einzelnen Gebäude orientiert sich zunächst an der Umgebung, überträgt diese dann aber in eine zeitgemäße Quartiersstruktur mit einer der Umgebung gegenüber höheren Dichte. Die unterschiedlich großen Baukörper bringen im Zusammenspiel mit der gemischten Dachlandschaft neue Impulse nach Weiler. Die verschiedenen Kubaturen ermöglichen die Unterbringung eines breiten Spektrums an Wohnformen, von der Doppelhaushälfte bis hin zum Mehrgenerationenhaus. Dies soll eine starke soziale Durchmischung schaffen.

Die Gebäudetypen sollen auch die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum mitten in Weiler ermöglichen. Beides waren immer wiederkehrende Wünsche im Zuge der Bürgerbeteiligung.

Öffentlicher Platz Hauptstraße 24

Dieses Grundstück soll ein Ort sein, der Integration und soziale Kohäsion in der Nachbarschaft fördert und so zu einem neuen öffentlichen Dorfplatz für Weiler werden kann. Die Gebäude bilden durch ihre Stellung einen offenen Raum mit direkter Verbindung zur Bushaltestelle. Das Hauptgebäude und das Kiosk sind durch eine leichte Überdachung verbunden, die den Raum fasst, sodass der Vorplatz für Außenbestuhlung der Gastronomie, einen kleinen Wochenmarkt oder ein Open-Air-Kino genutzt werden kann.

Auf diesem Grundstück sind Möglichkeiten für eine Bäckerei mit kleinerem Café oder für ein kleines Ladengeschäft, eine Paketstation, ein Restaurant und eine Arztpraxis vorbereitet. Des Weiteren ist ein Multifunktionsraum vorgesehen, der durch die Gemeinde genutzt werden könnte. Die Räumlichkeiten im größeren Gebäude sind so konzipiert, dass alle Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden könnten, sollten keine Betreiber für die geplanten Nutzungen gefunden werden. Die Nutzung einer Einheit als Arztpraxis ist jedoch wegen des vorhandenen Bedarfs vorgegeben. Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage angeordnet, straßenseitig gibt es Stellplätze für die Arztpraxis und Kurzparkplätze für Bäckerei bzw. Ladengeschäft für Fahrgastschaft.

3. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im bisher unbeplanten Innenbereich. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und des Wettbewerbs mit dem Ziel den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

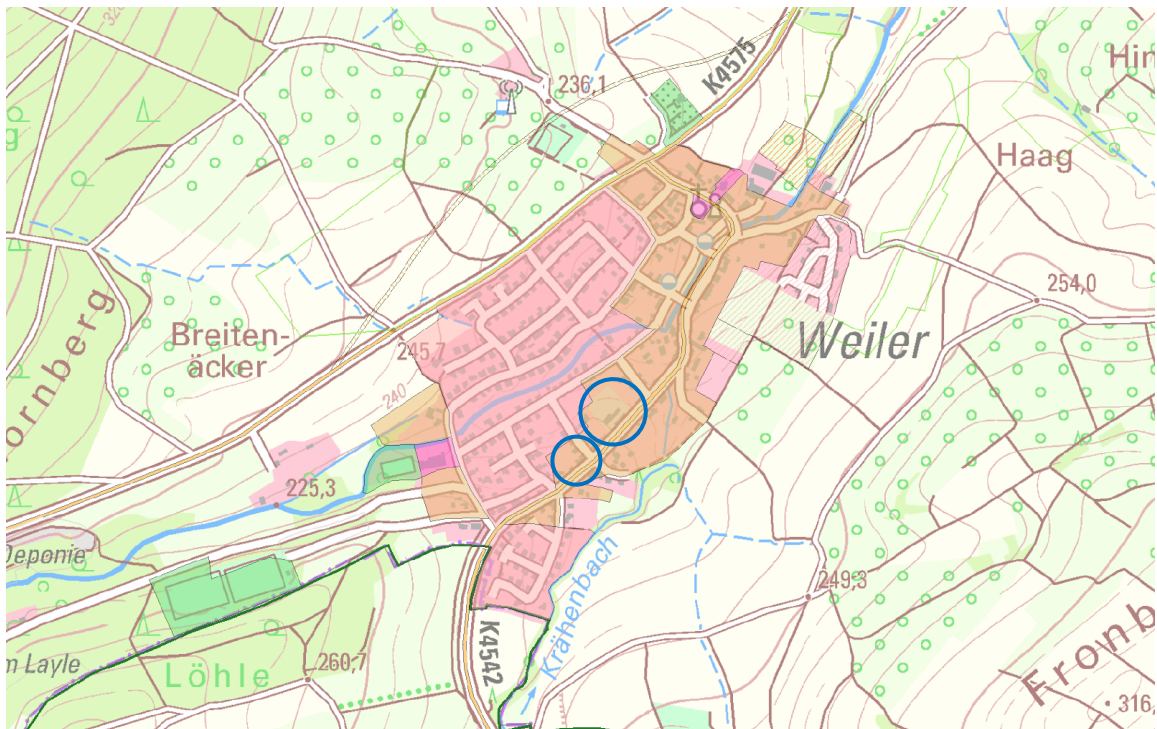


Abb.: Flächennutzungsplan Bereich Weiler. Quelle: AROK - Geoportal
Raumordnung Baden-Württemberg

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kelttern von 2015 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Regionalplan



Abb.: Regionalplan Nordschwarzwald. Quelle: Regionalverband
Nordschwarzwald

Im gültigen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlung im Bestand dargestellt. Die Planung steht deshalb den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der ca. 0,63 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet wird, wie oben beschrieben, aufgrund der räumlichen Lage in zwei Teilbereiche untergliedert.

7. Verfahrenswahl – Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.
- Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

8. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert.

9. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine **artenschutzrechtliche Ersteinschätzung** (März 2024) vom Büro „Ökologische Leistungen Fußer“ durchgeführt worden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung:

Um ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten abschätzen zu können, wurde eine Begehung am 11.03.2024 durchgeführt, bei der nach indirekten und direkten Hinweisen einer Besiedlung das Plangebiet abgesucht wurde. Zudem wurde eine Abschätzung anhand der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung vorgenommen.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf das Vorkommen von ubiquitären Brutvogelarten und Reptilien im Bereich des Plangebiets.

Deshalb wurden für tiefergehende Untersuchungen folgende Umfänge empfohlen:

Brutvögel: Da höchstens mit einem Vorkommen von ubiquitären Brutvogelarten gerechnet wird, werden keine tiefergehenden Untersuchungen empfohlen. Eine

Betroffenheit kann bei der Baufeldfreimachung unter Beachtung der Rodungszeiträume ausgeschlossen werden.

Reptilien: *Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen und dem hohen Habitatpotenzial sollte eine Erfassung der Reptilien mittels Sichtbeobachtung stattfinden. Die Kontrolle der Habitatstrukturen wie Sonnen-, Ruhe-, Eiablageplätze sowie Fortpflanzungs- und Jagdhabitats sollen in der Aktivitätsphase zwischen April – August während 4 Ortsbegehungen stattfinden (ALBRECHT et al., 2014). Eine Begehung ab August zur Erfassung von Jungtieren ist obligatorisch.*

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 16.09.2024 (vom Büro Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer), die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

Die faunistische Erfassung hat keine Betroffenheit geschützter Artengruppen festgestellt. Da höchstens mit einem Vorkommen von ubiquitären Brutvogelarten gerechnet wird, sind die gesetzlichen Rodungszeiträume einzuhalten.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungsmaßnahmen unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

10. Erschließung

10.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße bzw. der Gartenstraße aus erschlossen.

Das Quartier im östlichen Teilbereich soll im Erdgeschoss autofrei funktionieren. Drei Kurzparkplätze im Quartier für Besucher oder für Anlieferungen und Handwerker sind vorgesehen. Weitere 8 Parkplätze stehen am Straßenrand für Besucher, Co-Working-Space und Café zur Verfügung. Ebenso kann jedes Gebäude bei Bedarf (z.B. Umzug) mit einem Kraftfahrzeug angefahren werden.

Die Erschließung der Tiefgarage soll von der Hauptstraße aus über eine komplett überdachte Rampe zwischen dem nordöstlich gelegenen Wohngebäude und der Grundstücksgrenze erfolgen und den öffentlichen Straßenraum möglichst nicht beeinträchtigen. Dafür ist eine Ausweitung für einen Wartebereich sowohl im EG als auch im UG vorzusehen und die Zufahrt durch Ampelsignal zu steuern.

Im EG befinden sich zwei Überdachungen für Fahrradstellplätze, die für Besucher gedacht sind und 10 Fahrradstellplätze an der Straßenseite für die Gewerbenutzungen. Ausreichende Stellplätze für die Bewohnerschaft sollen im UG untergebracht werden.

Beim westlich gelegenen Teilbereich befinden sich die öffentlichen Kurzzeitstellplätze oberirdisch, vier davon sind an der Gartenstraße vorgesehen, einer ist an der Hauptstraße möglich. Fahrradstellplätze befinden sich ebenerdig sowohl an der Gartenstraße als auch an der Hauptstraße.

Da sich die Zufahrt der geplanten Tiefgarage an der Gartenstraße befindet, ist eine Aufweitung der Rampe im Zufahrtsbereich nicht erforderlich. Die Zufahrt ist mit Ampelsignal zu steuern. Die Autos können auf der Straße bzw. auf dem zugewiesenen Bereich in der TG warten.

Im Zuge der Maßnahme wird durch die Gemeinde bzw. die zuständige Behörde die Situation der Bushaltestelle im Anschluss an das Plangebiet angepasst. Hier ist eine weitere Abstimmung mit den Behörden erforderlich bzw. möglich.

10.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem im Anschluss an die vorhandenen Netze in der Haupt- bzw. Gartenstraße. Für die Entwässerung wird derzeit geprüft, ob ein Anschluss an die tiefer liegende Brunnenstraße über ein gemeindeeigenes Grundstück vorgesehen werden kann.

11. Verkehrsbelastung

Die Ergebnisse werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

12. Immissionsschutz

Die Ergebnisse werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

13. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Der **Klimaschutz** besteht darin, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung, wie im Geltungsbereich durch die bauliche Entwicklung von zwei langjährigen Brachflächen vorbereitet, Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden können.

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Zur **Klimaanpassung** tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Bestmögliche Sicherung von privaten Grünflächen durch Anordnung der Baufenster, intensive Begrünung der Tiefgaragendächer und Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
- Für die Herstellung von Plätzen, Wege, Stellplätzen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

- Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb von Stellplätzen, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt. Pflanzgebote sichern eine angemessene Begrünung des Gebiets durch Bäume und Sträucher.
- Zusätzlich wird sowohl bei den Flachdächern und flachgeneigten Dächern als auch bei Pultdächern eine Dachbegrünung festgesetzt. Dies geschieht im Zusammenspiel mit dem Einsatz erneuerbarer Energien wie PV-Modulen.

14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

14.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird eine gewisse Grundversorgung für das Plangebiet und die Umgebung sichergestellt.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften: Im Planbereich bietet sich die Möglichkeit kleinere Cafés bzw. Bistros anzusiedeln und damit das Angebot für Weiler und ganz Keltern zu erweitern und gleichzeitig eine Belebung des Quartiers sowie die Ausbildung einer neuen Ortsmitte zu fördern. Ein im Hinblick auf das Wohnen zukommende Beeinträchtigungspotenzial und potenzielle Nutzungskonflikte, beispielsweise durch häufige Zu- und Abfahrten, werden durch die Größe der Betriebe eingeschränkt und durch die Lage in den Quartieren minimiert.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Das Konzept sieht sowohl den Bau einer Allgemeinarztpraxis als auch die Entwicklungsoption eines Multifunktionsraumes für die Bevölkerung von Weiler an dieser sehr zentral gelegenen Stelle vor. Mit der Zulässigkeit der Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen diese Vorhaben vorbereitet werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine

störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke: Für diese Nutzungen wird in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf gesehen noch sind angemessene Entwicklungschancen hierfür in dem Gebiet zu erkennen. Kirchliche Einrichtungen sind an anderer zentralerer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln. Für Anlagen mit sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet kein Bedarf zu erkennen sowie fehlen die Entwicklungschancen für Einrichtungen dieser Art. Alle der genannten Anlagen befinden sich zudem bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, wo die Standorte insgesamt bessere Grundvoraussetzungen bieten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden Nutzerkreis von Wohnungen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und zur Stärkung der Innenentwicklung soll der knappe Wohnraum zudem für das dauerhafte Wohnen vorgehalten werden.
- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem am Hang gelegenen Gebiet ausgeschlossen.

Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

14.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Geschossigkeit, die Bezugshöhe BZH sowie die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe (TH/GH) festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf zugunsten der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die zulässige Grundfläche in den beiden Teilbereichen durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und zusätzlich mit Wegen und Platzbereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, um ein ansprechendes und von der Baudichte angemessenes Wohnquartier zu schaffen und dabei gleichzeitig die 2023 erlassene Stellplatzsatzung der Gemeinde Keltern erfüllen zu können. Es sollen bis auf ein notwendiges Minimum autofreie Quartiere mit nur wenigen ebenerdigen Stellplätzen geschaffen werden. Die notwendigen Stellplätze müssen deshalb in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen, Wegen und Platzbereichen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 vertretbar.

Die Festlegung der Geschossigkeit sichert zusammen mit den im weiteren beschriebenen Höhenfestsetzungen die Ausnutzung der Gebäude und die Einpassung in den vorhandenen Bestand.

Über die Höhenfestsetzungen und die dem Gelände angepassten Bezugshöhen wird die Umsetzung der Machbarkeitsstudie ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Trauf- und Gebäudehöhe gilt für geneigte Dächer, die Traufhöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe für die geneigten Dächer ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe gilt auch für Flachdächer und flachgeneigte Dächer, hier ist sie das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika. Zur Ermöglichung von Dachaufbauten darf die Gebäudehöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern um 1,0 m überschritten werden.

14.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Sie dürfen mit Balkonen und Terrassen überschritten werden, sofern sich diese innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil befinden. Die städtebauliche Ordnung wird dadurch gesichert, dass die Baugrenzen einerseits überbaubare Flächen definieren, andererseits aber auch Flächen aussparen, die zusammenhängende Gartenzonen bilden. Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von unterirdischen Gebäudeteilen überschritten werden.

Ausnahmsweise sind **Terrassen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind**, bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So werden gemeinschaftlich genutzte Freisitze, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, ermöglicht.

14.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Pergolen und weitere Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind ebenfalls nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig. Dies sichert die Umsetzung der Gestaltungsziele der Machbarkeitsstudie. Aus diesen Gründen sind auch Garagen und Carports im Bebauungsplangebiet unzulässig. Zusätzlich sollen dadurch verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen vermieden werden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können.

Tiefgaragen i. S. d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind Tiefgaragen nur unterhalb der Geländeoberfläche (i. S. d. § 19(4) BauNVO), ausgenommen deren Zufahrten, zulässig. Zur Flexibilisierung sind sie aber auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

14.5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

14.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Grundstücke an den Höhenverlauf der Straßen und den umgebenden Grundstücken angleichen zu können, sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen einander anzugleichen.

14.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um das Konzept eines gemeinschaftlich genutzten, nahezu autofreien Wohnquartiers in der Hauptstraße 22 umsetzen zu können und eine neue Ortsmitte mit Platzbereich in der Hauptstraße 24 schaffen zu können sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden. Sie sichern einerseits die Zugänglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie die Öffentlichkeit in und durch die Quartiere und ermöglichen andererseits die notwendigen Zufahrten zum Be- und Entladen sowie für die Versorgung des Gebiets notwendigen Leitungen.

14.8. Immissionsschutz

Die Ergebnisse werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

14.9. Flächen mit Pflanzgeboten

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte und ansprechende Eingrünung des privaten und öffentlichen Bereichs in angemessenem Umfang. Zur flexibleren Ausgestaltung der Plätze und privaten Grünbereiche sind Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Die extensive Dachbegrünung auf den Flach- und Pultdächern trägt zur Begrünung der Quartiere bei und gleichzeitig zur Einbindung in den Bestand. Die Wohnqualität in und um die lange brach liegenden Quartiere wird so durch eine ansprechende Eingrünung erhöht. Die getroffenen Festsetzungen wirken sich zudem positiv auf die Niederschlagswasserretention und das Mikroklima aus.

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen bzw. im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der in der Machbarkeitsstudie und daraus entwickelten Wettbewerbskonzeption erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer einschließlich Nebengebäude extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von Plätzen, befestigten Wegen, Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

15.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Eine Beschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit, Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften sichern somit einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine Mindestdachneigung für die Anbringung von Dachaufbauten/ Dacheinschnitte sowie ein Mindestabstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst sowie ein Mindestfensterflächenanteil bei einer Gaube festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Quartiersbild erforderlich.

15.3. Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

15.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

15.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind aus baugestalterischen Gründen die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, sind befestigte Flächen, wie z.B. oberirdische Stellplätze und Wege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es aus technisch und/ oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist.

15.6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

15.7. Einfriedung

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

15.8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Zum schonenden Umgang mit Niederschlagswasser und zu Entlastung der vorhandenen Kanalisation ist das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verwenden oder je nach Bodenbeschaffenheit zu versickern. Zur Entwässerung der begrünten Tiefgaragendecke ist eine Substratstärke von mindestens 0,55 cm einzuplanen.

Wenn eine Regenwassernutzung beabsichtigt ist, ist an geeigneter Stelle ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Wenn darüber hinaus eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen ist und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.