Gemeinde Waldbronn

Bebauungsplan
„Kirchplatz Busenbach“ in Waldbronn
und örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 17.10.2022

Planverfasser:
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 83103-0
Fax 0721 83103-99
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waldbronn am 21.10.2020

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 2 (1) BauGB am 29.10. 2020

- Beschluss der Offenlage
  gemäß § 3 (2) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waldbronn am 13.07.2022

- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 13.07.2022, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 21.07.2022

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durch Auslegung beim
  Rathaus Gemeinde Waldbronn, Marktplatz 7, 76337 Waldbronn vom 29.07.2022 bis einschließlich 08.09.2022

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.07.2022
  und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 08.09.2022

- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
  und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Waldbronn am 26.10.2022

- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 03.11.2022

Satzung
über den Bebauungsplan „Kirchplatz Busenbach“ in Waldbronn und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn hat am 26.10.2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan „Kirchplatz Busenbach“ und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 17.10.2022 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 17.10.2022
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 17.10.2022
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 17.10.2022

Anlagen

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 17.10.2022
E Begründung	in der Fassung vom 17.10.2022

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Potenzialabschätzung, einschließlich artenschutzrechtliche Betrachtung (Büro Ber.G, Berg)
in der Fassung vom Juni 2022

Überprüfung Entwässerungshydraulik (Büro Müller Ingenieure, Waldbronn)
in der Fassung vom März 2022

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kirchplatz Busenbach“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Waldbronn,

.....
Bürgermeister
Stalf

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

Waldbronn,

.....
Bürgermeister
Stalf

Teil A: Zeichnerischer Teil
Bebauungsplan M 1 : 500 vom 17.10.2022

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke ergibt sich aus dem Eintrag (Nutzungsschablone) im zeichnerischen Teil.

1.1 **Im Geltungsbereich gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 16 ff. BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Maximalwert in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.

2.2 **Höhenentwicklung baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr.4, § 18 Abs.1 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die **Traufhöhe (TH)** und die **Firsthöhe (FH)** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil bestimmt. Für die Trauf- und Firsthöhe werden zulässige Maximalwerte in m ü. NN. festgesetzt.

Die maximal zulässige **Traufhöhe (TH)** ist bei geneigten Dächern festgesetzt im zeichnerischen Teil in m ü. NN. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante Sparren (bzw. tragender Dachkonstruktion) an der Traufseite des Daches.

Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** ist bei geneigten Dächern festgesetzt im zeichnerischen Teil in m ü. NN. Die Firsthöhehöhe liegt an am höchsten Punkt der Dachhaut.

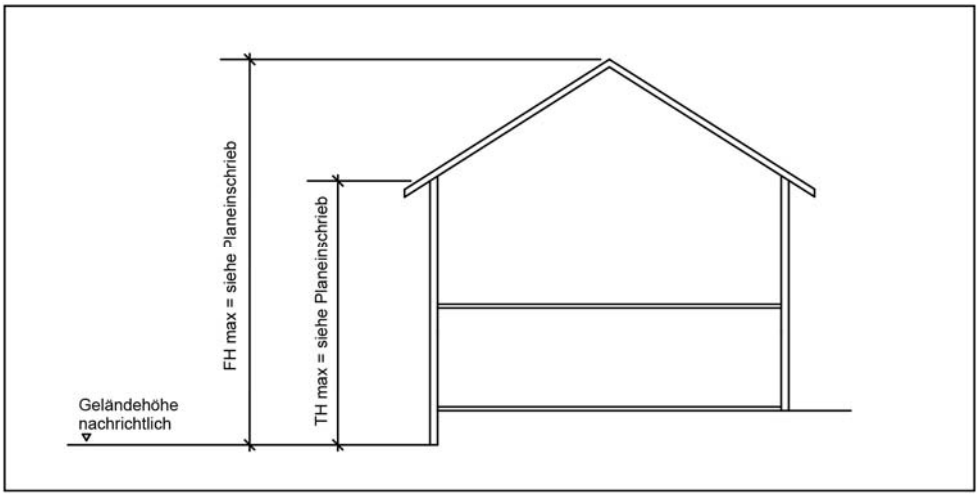

Abb.1 Trauf und Firsthöhe bei geneigten Dächern

3 **Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die zulässigen Hausformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

- Im **Teilbereich A, B, D, E** sind Einzelhäuser bis 20,00 m Länge und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 25,00 m zulässig.
- Im **Teilbereich C** sind Einzelhäuser bis 20,00 m Länge und Doppelhaushälften und Reihenhäuser (einzelne Elemente einer Hausgruppe) mit einer maximalen Gebäudelänge bis 10,00 m zulässig.

Die Errichtung von grenzständigen **Doppelhaushälften** und Reihenhäusern ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / eines weiteren Reihenhauses gesichert ist.

4 **Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 20,00 m² je Wohneinheit zulässig.

Die angegebene **Firstrichtung** ist für die Hauptdächer, nicht jedoch für untergeordnete Dächer, verbindlich. Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Flächen für KFZ-Stellplätze und Garagen / Carports und Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §21a BauNVO)

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

KFZ-Stellplätze sind außerhalb der auf den im zeichnerischen Teil nicht überbaubaren festgesetzten Flächen im gesamten Grundstücksbereich zulässig.
Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der auf den im zeichnerischen Teil nicht überbaubaren festgesetzten Flächen und außerhalb der Vorgartenzone, also dem Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze, zulässig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten und Rampen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil für Tiefgaragen entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen, Stützmauern, nicht überdachte Fahrradstellplätze und Abfallbehälter – sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Hausvorderkante, unzulässig.

Im sonstigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise nach folgenden Maßgaben zulässig: Nebenanlagen als freistehende Gebäude (z.B. Gewächshäuser, Geschirrhütten), wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 20,00 m³ aufweisen.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten sowie eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

6.2 Entwässerungseinrichtungen

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

Rodung von Bäumen und Heckensträuchern
Rodungen von Bäumen und Heckensträuchern außerhalb der Vogelbrutzeiten in einem Zeitfenster zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Abriss von Gebäuden
Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten in einem Zeitfenster zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Sollte hiervon abgewichen werden, ist durch einen Avifaunagutachter nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine Vogelbruten an oder in den Gebäuden stattfinden.

Nisthilfen für Vögel

Als Ersatz für verlorengehende, immer wieder nutzbare Gebäude-Brutmöglichkeiten sind jeweils zwei künstliche Halbhöhlen-Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling pro Abrissgebäude anzubringen. Die Nistmöglichkeiten können aus Holzbeton gefertigt sein und am vorhandenen Baumbestand oder an den Bauwerken selbst exponiert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Nisthilfen in die Neubauten in Form spezieller Niststeine oder Dachziegel zu integrieren. Es genügt, wenn die Nistmöglichkeiten zum Abschluss der Bauarbeiten zur Verfügung stehen.

Prüfung Fledermausbesatz

Vor Beginn von Gebäudeabrissen ist ein Fledermausgutachter hinzuzuziehen, der die Gebäude auf aktuellen oder ehemaligen Fledermausbesatz überprüft, zumal geeignete Strukturen über Jahre hinweg von „Hausfledermäusen“ genutzt werden und auch bei aktuellem Nichtbesatz als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu werten sind. Im Besiedlungsfall sind die Vorgaben des Fledermausgutachtens umzusetzen.

7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „G“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger eines Grundstückes oder eines hinterliegenden Grundstückes zu belasten.
Die im zeichnerischen Teil mit „F“ festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger eines Grundstückes oder eines hinterliegenden Grundstückes zu belasten.
Die im zeichnerischen Teil mit „L“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8 Verbot luftverunreinigender Stoffe (§9 Abs.1 Nr.23 a BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen im Plangebiet keine festen Brennstoffe, wie z.B. Kohle und Holz verwendet werden.
Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Heizungen mit Pellets sowie
2. die Verwendung von Holz in einer Zusatzheizung (z.B. Kachelofen, Schwedenofen u.s.w.) mit einer Leistung bis zu max. 8 kW.

9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts durchzuführen. Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines halben Jahres zu ersetzen.

9.2 Baum- und Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Baumpflanzungen im Bereich von privaten Stellplatzflächen

Pro vier Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzte Ware, Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die standortgerechten Baumarten der Artenverwendungsliste zur Grundstücksbegrünung (Ziffer 9.6, Teil B) empfohlen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5,00 m² unversiegelt zu halten. Für die weitere überbaute Pflanzgrube die auch als Baugrund für die Verkehrsfläche genutzt wird, ist (gemäß FLL Empfehlung und DIN 18916) eine Größe von mindes-

tens 16 m³ je Baumgrube zu beachten. Die Tiefe der Baumgrube sollte mindestens 2,50 m betragen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Begrünung der Vorgartenzone

Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Stellplätze, Zugänge, Zufahren und Privatwege zu beschränken. Nicht befestigte Flächen sind als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch dauerhaft zu pflegen.

9.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung von Garagen und Carports sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

9.5 Tiefgaragenbegrünung

Flächen von Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 40 cm zu überdecken und zu begrünen.

9.6 Artenverwendungsliste zur Grundstücksbegrünung

Arten aus der nachfolgenden Artenverwendungsliste, sowie an den Standort angepasste Sorten dieser Arten, werden zur Grundstücksbegrünung empfohlen.

<u>Gehölze, mittel- und großkronig</u>

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betulus spec.	Birke in Arten
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Cornus spec.	Hartriegel in Arten
Corylus spec.	Haseln in Arten
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus spec.	Esche in Arten
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Gehölze, kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn z.B. Pauls Scarlet
Crataegus x lavallei 'Carrieri'	Apfeldorn
Malus 'Evereste'	Zierapfel
Prunus cerasifera 'nigra'	Blutpflaume
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Gehölze, Obstbäume

Cydonia oblonga, Sorten	Quittenbaum
Malus domestica, Sorten	Apfelbaum
Prunus avium, Sorten	Kirschbaum, Süßkirsche
Prunus cerasus, Sorten	Kirschbaum, Sauerkirsche
Prunus domestica, Sorten	Zwetschgenbaum
Pyrus communis, Sorten	Birnbaum

Halb- und Kleinsträucher bis 1m / blütenreiche Kleinsträucher zur Beeteinfassung

Aronia melanocarpus	Apfelbeere
Caryopteris x clandonensis	Bartblume
Ceanothus delilianus	Säckelblume
Hyssopus officinalis	Ysop
Lavandula angustifolia	Lavendel
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus vulgaris	Thymian

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gemeinde Felsenbirne
Aronia melanocarpus	Apfelbeere
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna, Sorten	Weißdorn
Hibiscus syriacrus, ungefüllte Blüten	Hibiskus, Roseneibisch
Ligustrum spec.	Liguster in Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius erectus, ungefüllte Blüten	Pfeifenstrauch, falscher Jasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec., verschiedene Sorten, ungefüllte Blüten	Rosen
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix spec.	Weiden, verschiedene Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus (Wildform)	Gemeiner Scheeball
Weigelia, Sorten	Weigelie

Klettergewächse

Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis montana	Bergwaldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix, selbstklimmend	Efeu
Hydrangea petiolaris, selbstklimmend	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium, verschiedene Sorten	Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata, selbstklimmend	Wilder Wein, dreispitzig
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, fünfblättrig
Rosa spec., verschiedene Sorten, ungefüllte Blüten	Kletterrosen, Rambler
Wisteria sinensis	Blauregen

Stauden

Agastache rugosa, Sorten	Duftnessel
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla spec.	Frauenmantel in Arten
Aruncus dioicus	Geißbart
Aster alpinum	Alpen-Aster
Campanula spec.	Glockenblume in Arten
Campanula persicifolia	Glockenblume
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Echinacea purpurea	Sonnenhut
Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Geranium macorrhizum (Bevan)	Balkanstorchschnabel
Geranium spec.	Storchschnabel in Arten
Hedera helix	Efeu
Helleborus in Sorten	Christrose
Hypericum perforatum	Johnniskraut
Inula ensifolia	Zwergalant
Lunaria rediviva	Silberblatt
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Nepeta racemosa	Trauben-Katzenminze

Nepeta x fassenii	Blaue Katzenminze
Origanum vulgare	Dost
Pulmonaria offiinalis	Lungenkraut
Primula elatior	Hohe Schlüsselblume
Primula veris	Echte Schlüsselblume
Salvia nemerosa	Steppensalbei
Stachys officinalis	Heilziest
Symphyotrichum novae-angliae	Raublatt-Aster
Symphyotrichum novi-belgii	Glattblatt-Aster
Symphytum grandiflorum	Kleiner Beinwell
Valeriana officinalis	Baldrian
Veronica teucrium	Ähriger Ehrenpreis
Vinca minor	Immergrün
Viola odorata	Veilchen
Waldsteinia ternata	Waldsteinie, Dreiblatt Golderdbeere
Waldsteinia geoides	Golderdbeere

Zweijährige Pflanzen

Alcea rosea	Stockrose
Carduus nutans	Nickende Distel
Cichorium intybus	Wegwarte
Daucus carota	Wilde Möhre
Digitalis lutea	Kleiner gelber Fingerhut
Digitalis pupurea	Roter Fingerhut
Echium vulgare	Natternkopf
Hesperis matronalis	Nachtviole
Myotis sylvatica	Waldvergissmeinnicht
Oenothera biennis	Nachtkerze
Salvia sclarea	Muskatellersalbei
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze

10 Festsetzungen zum Bestand (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 1(10) BauNVO)

Für die derzeit bestehenden Gebäude ist die Durchführung von Maßnahmen, die der Erhaltung der Bausubstanz und – unter Beibehaltung der bestehenden Nutzung – der Verbesserung der vorhandenen Nutzung dienen, zulässig.

Bei Abgang der bestehenden Gebäude gelten für die Neubebauung des Grundstücks die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m 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).

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Holz und Glas zulässig.

2 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

2.1.1 Dachformen
Für Hauptgebäude sind im Teilbereich A, B, C, E nur Satteldächer und im Teilbereich D Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Für Doppelhäuser sind jeweils nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische (d.h. mit gleicher Dachneigung) Satteldächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung
Bei Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 50 Grad.

Geringere Dachneigungen, jedoch größer als 30 Grad, sind nur zulässig bei bestehenden Gebäuden mit einer vorhandenen Dachneigung von 30 bis 35 Grad.

2.2 Dachdeckung
Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind in Rot-, Rotbraun-, Anthrazit oder Schwarz-Tönen einzudecken.
Als Deckungsmaterial sind nur Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sind Solar- und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.

2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel im Gebiet
2.3.1 Dachgauben und Dacheinschnitt
Dacheinschnitte sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachseite unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom First einen Abstand von mindestens 0,30 m und von der Traufe einen Abstand von mindestens 1,00 m (jeweils senkrecht bzw. waagrecht gemessen) einhalten und die Gesamtlänge der Dachgaube(n) bzw. Dacheinschnitte nicht mehr als 60 % der Gebäudelänge (gemessen jeweils von der Außenseite der Hausaußenwand) beträgt. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Die Anordnung mehrerer Dachgauben übereinander ist unzulässig. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzuordnen.

Der Abstand von Gauben und Dacheinschnitten zur Gebäudeaußenkante hat mindestens 1,25 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

2.3.2 Nebengiebel

Querhäuser / Quergiebel (Nebengiebel) innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig, wenn der First mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegt. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der gesamten Gebäudelänge, gemessen von der Außenseite der jeweiligen Hausaußenwand, betragen.

2.4 Solaranlagen auf Dachflächen

Bei geneigten Dächern sind Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich in dem konstruktiv erforderlichen Mindestabstand zur Dachhaut zulässig.

3 Einfriedigungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende Geländeoberfläche bzw. die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.
An Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen als Einfriedigung ausschließlich Hecken und Sträucher der Artenverwendungsliste (Ziffer 9.6, Teil B) sowie blickdurchlässige Lattenzäune (senkrechte Lattung) und begrünte Drahtzäune gepflanzt bzw. errichtet werden.

4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

5 Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf 2,50 m begrenzt.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Stützmauern als Trockenmauern, als gemauerte und betonierte Mauern mit Natursteinoberfläche oder als Sichtbetonmauer auszubilden. Stützmauern zu angrenzenden Baugrundstücken sind auch als gemauerte und betonierte Wände sowie zu bepflanzende Betonfertigteile zulässig.

6 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Zierflächen aus Kies- und Schotterabdeckungen sowie Abdeckfolien als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Vegetationsflächen sind nicht zulässig. Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Privatwege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. fugenoffenes Pflaster) oder die Entwässerung der Flächen in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgt. Befestigungen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des

Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Teil D - Nachrichtliche Übernahme und Hinweise zum Bebauungsplan

1 Grundwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.

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.

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

2 Vorbeugender Brandschutz

In den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für die mehrgeschossigen Gebäude, sind die Vorgaben der LBO und der LBOAVO u.a. über Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu beachten.

3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich nachfolgende Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz; Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg, Gemeinde Waldbronn, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 10.02.2022):

1. „Katholische Kirche St. Katharina“: Grünwettersbacher Straße 1 (Flst.Nr. 0-47); neuromanischer Sandsteinbau, Grundriss in Form des lateinischen Kreuzes, dreischiffiges Langhaus, halbrunde Chorapsis, breiter, einschiffiger Querbau, an der Stelle des Vorgängerbaus von 1795, mit Vorhallenturm, nach Plänen des Erzbischöflichen Bauamtes Karlsruhe unter dem Architekten A. Willard 1891-1893 erbaut;
2. „Gefallenendenkmal 1914-1918“: Kirchplatz {Flst.Nr. 0-1); Beton, stehender Soldat mit Gewehr und Helm auf quadratischem lnschriftensockel, Eisernes Kreuz in der linken unteren Ecke, nach 1918 errichtet.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4 Archäologische Denkmalpflege

Durch die Planungen sind in Busenbach zwei archäologische Kulturdenkmale/Prüffälle gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- Archäologische Substanz der mittelalterlichen/neuzeitlichen Kirche St. Katharina (Listen Nr. MA 3, ADAB ID 101173313)
- Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101172701).

Abb.: Busenbach MA1, MA3, ohne Maßstab Quelle: TÖB-Stellungnahme zur Offenlage, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Dienstsitz Karlsruhe, 05.08.2022

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren), notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Caroline Bleckmann (caroli-ne.bleckmann@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf zu wäh-

len. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig und wird empfohlen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Entwässerungskanal anzuschließen.

6 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW), Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPf-VO BW), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

7 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

8 Verzicht zu Schottergärten in Vegetationsflächen

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. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (§ 21a NatSchG BW).

9 Artenschutz

<u>Außenbeleuchtung</u>

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Lampen) sowie Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Zu verwenden sind Beleuchtungskörper, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

<u>Gehölzrodungen oder Abriss von Bestandsgebäuden</u>

Um Beschädigungen von Gelegen oder das Verletzen beziehungsweise das Töten von nichtflüggen Jungvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen oder der Abriss von Bestandsgebäuden ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Soll hiervon abgewichen werden, ist im Vorfeld ein versierter Ornithologe hinzuzuziehen, der bei Nichtbesiedlung eine Freigabe veranlassen kann. Im gegebenen Fall sollten künstliche Nisthilfen exponiert werden.

<u>gutachterliche Nachweis Fledermäuse</u>

Vor Abriss- oder Umbauarbeiten relevanter Bestandsgebäude ist von Bauwilligen der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben in Bezug auf Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. Tötungen lassen sich durch einen Abriss im Winter (November bis Februar) vermeiden, da sich die Tiere in diesem Zeitfenster in frostfreien Winterquartieren aufhalten. Diese liegen – artspezifisch unterschiedlich – entweder unterirdisch in Höhlen bzw. Stollen, oder in Höhlen mächtiger Bäume mit Höhlen-Wandstärken von mindestens 30 bis 40 cm, die Frostfreiheit garantieren. Solche Strukturen sind im Gebiet nicht ausgebildet. Trotzdem besteht die Gefahr der Beseitigung von Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) und/oder Quartieren (Ruhestätten) an oder in Gebäuden, die möglicherweise über Jahre hin genutzt werden.

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange vor Bauarbeiten auf Grundstücken 53 und 89
Vor Beginn von Abriss-, Umbau- oder Bauarbeiten auf den Grundstücken 53 und 89, Gemarkung Waldbronn, sind die artenschutzrechtliche Belange der Eidechsen, Käfer, Vögel und Eidechsen unter hinzuziehen von Fachgutachtern zu prüfen. Im Besiedlungsfall sind die Vorgaben der Gutachter umzusetzen.

10 Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

11 Stellplatzsatzung

Die Verbindlichkeit der Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung) (rechtskräftig am 15.10.2020) bleibt unberührt.

12 Gründungsberatung

Im Zuge einer Gründungsberatung für konkrete Einzelprojekte und zusätzlicher Baugrunderkundungsergebnisse sind seitens eines Gutachters die erforderlichen Gründungsmaßnahmen festzulegen.

13 Leitungstrassen Gas

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN
Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de, Tel. Nr : 07243 3427-272,
rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen . Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Teil F - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Gemeinderat Waldbronn hat in der öffentlichen Sitzung am 29.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchplatz Busenbach“ auf der Gemarkung Waldbronn im Ortsteil Busenbach gefasst.

Die Siedlungsfläche „Kirchplatz Busenbach“ befindet sich in der gewachsenen Ortsstruktur im Bereich der Kirche St. Katharina in Busenbach. In den letzten Jahren ist eine verstärkte Bautätigkeit und ein erhöhter Nutzungsdruck auf die bisher bebauten Grundstücken und unbebauten Freiflächen im Geltungsbereich zu verzeichnen. Im Sinne der Nachverdichtung soll durch die Erweiterungsmöglichkeiten die bauliche und die Nutzungsstruktur jedoch erhalten werden. Die städtebaulichen Ziele begründen sich damit in der Sicherung der Wohnnutzung, der Regelung der Gebäudekubaturen, der Höhenentwicklung der Gebäude und der Gestaltung der Freiflächen in einer maßvollen und maßstabsgerechten Sicherung und Erweiterung im Bestand. Weiterhin ist die Erschließung der Bestandsgrundstücke zu sichern.

Aus der Notwendigkeit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung begründet sich die Aufstellung des Bebauungsplans.

2 Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz Busenbach“ wird ein Gebiet im Innenbereich, in dem bisher Baugesuche anhand des § 34 BauGB bewertet werden mussten, erstmalig mit einem Bebauungsplan überplant. Die Planung richtet sich nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bisher gegebenen Zulässigkeitsmaßstabs.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m²;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB;
- das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

3 Das Plangebiet

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und erstreckt sich auf folgende Grundstücke der Gemarkung Waldbronn: 43/1, 44/1, 45, 47, 48/1, 49/1, 49/2, 49/3, 50, 51, 52, 52/1, 52/2, 53, 53/1, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 60/1, 60/2, 60/4, 61/1 und 89. Folgende Grundstücke der Gemarkung Waldbronn befinden sich anteilig innerhalb des Geltungsbereiches: 1 und 46.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße „Leopoldstraße“, im Osten von der „Grünwettersbacher Straße“ und im Süden von der „Waldstraße“ mit jeweils angrenzenden Siedlungsflächen im Bestand eingefasst. Die westliche Grenze verläuft entlang der Flurstücksgrenzen des Bestandsgebietes. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3.2 Lage, Topographie

Das Gelände des Bearbeitungsgebietes liegt in einem topographisch bewegten Gelände und fällt von Nord nach Süd gleichmäßig ab. Der Niveauunterschied zwischen der „Leopoldstraße“: (ca. 243,50 m ü.NN) und der „Waldstraße“ (ca. 230,00 bis 234,00 m ü.NN) beträgt ca. 9,50 bis 13,50 m.

Abb.2: Plangebiet mit Umgebung Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/LUBW, (C) 2022

3.3 Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten

Im Plangebiet herrscht eine dörfliche Bebauungsstruktur vor, in der sich weiterhin die Kirche St. Katharina befindet. Die Hauptgebäude werden als Wohngebäude genutzt, die durch Nebengebäude, teilweise ungenutzte Scheunengebäude, Garagen/Schuppen und Nebenanlagen ergänzt werden. Das Gemeindegrundstück am Kirchplatz wird zur Zeit als Parkfläche genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich größere private Gartenbereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die angrenzenden Gebiete entlang der Waldstraße, Leopoldstraße, Grünwettersbacher Straße und Ettlinger Straße weisen eine ähnliche Struktur auf, die durch kleineren Einzelhandel, (Bäckerei, Metzger, Apotheke), Arztpraxis, gewerbliche Nutzungen und kleine Beherbergungsgewerbe in fußläufiger Entfernung ergänzt werden.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Rahmenbedingungen für die Planung

4.1.1 Regionalplanung Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsbereich (Z) fest. Gemäß Plansatz PS 2.3.3 wird der Bereich Busenbach als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen definiert. Diese Bereiche dienen der Wahrung des regionalen Siedlungsgefüges.

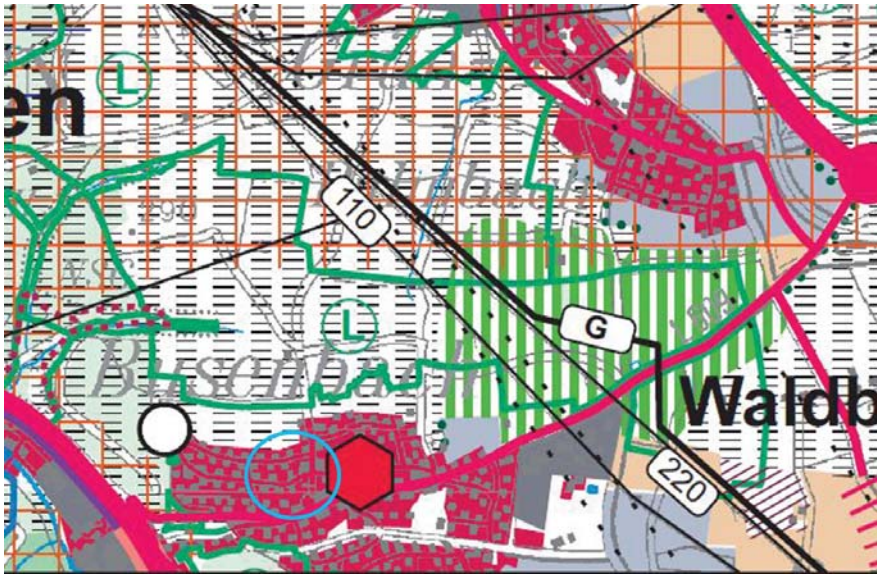

Abb.3: Plangebiet (blau markiert) im Regionalplan vom 13.03.2002, Stand März 2021 - Raumnutzungskarte_2018_Nordblatt_inkl_Hinweis_auf_Ungueltigkeit_Wind, ohne Maßstab, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein. (C) 2022

4.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet „Kirchplatz Busenbach“ liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Flächennutzungsplan 2030, Stand August 2020) als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

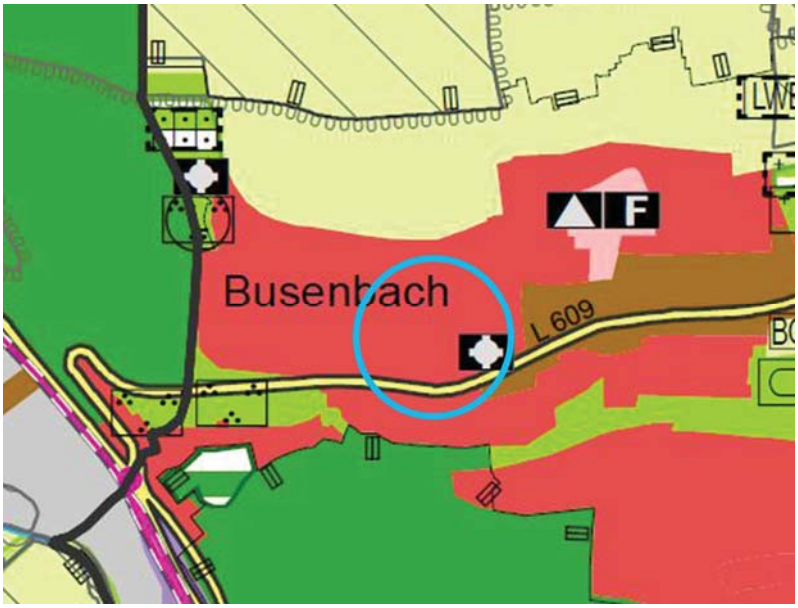

Abb.4: Plangebiet (blau markiert) im Flächennutzungsplan 2030, Stand August 2020, ohne Maßstab, Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe (C) 2022

4.2.1 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.
Südlich der Ettlinger Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfwiesen – Im Berg-Rehschlag“ (Satzungsbeschluss 05.01.1971) an.

4.2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung während der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz Busenbach“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn in der öffentlichen Sitzung am 21.10.2020 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, die mit der Bekanntmachung am 29.10.2020 Rechtskraft erlangte.

4.2.3 Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet „Kirchplatz Busenbach“ befindet sich in der Außenzone, Zone B, des fachtechnisch abgegrenzten und rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn.

Im Plangebiet liegen keine weiteren Schutzgebiete und Biotope vor. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist das Plangebiet weder bei 100 jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) noch bei Extremhochwasserereignissen (HQextrem) durch Überflutungen betroffen.

4.3 Örtliche Planungen

4.3.1 Kinderspielplätze

Auf Grund der Entwicklungsplanung für Kinderspielplätze wurde auf die Festsetzung von Kinderspielplätzen im Plangebiet verzichtet. Die Spielplätze „Brucknerweg“ an der Anne-Frank Schule und der Spielplatz „Bahnhofstraße“ oberhalb des Gebäudes Bahnhofstraße 13a befinden sich ca. 300-600 m Entfernung und werden dem Plangebiet zugeordnet. Gemäß dem Entwicklungsplan entsprechen diese Spielplätze den Altergruppen 6-12 Jahre.

4.3.2 örtliche Vorgaben, Planung bzw. Planungsüberlegungen

Die Planung berücksichtigt folgende örtliche Vorgaben, Planung bzw. Planungsüberlegungen:

- Landschaftsschutzgebiet „Waldbronner Albgau“: das Plangebiet ist hier nicht betroffen;
- Heilquellenschutzgebiet, Zone B:die dort genannten Verbote werden eingehalten;
- Leitbild Waldbronn 2025: Das Leitbild ist beachtet. Insbesondere die Leitlinie 4, welche das kleinteilige Ortsbild durch eine behutsame Innerortsbebauung schützen und weiterentwickeln möchte und eine behutsame und maßvolle innerörtliche Nachverdichtung unter Vermeidung von Überbauung fordert, ist in der Planung berücksichtigt.

5 Planung

5.1 Planungsziele

Aufbauend auf den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vergleiche Ziff. 4.1, Teil D) wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, der die Planungsziele der Gemeinde in diesem Bestandsgebiet umsetzt. Mit der Beratung der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet „Kirchplatz Busenbach“ durch den Ausschuss für Umwelt und Technik der Gemeinde Waldbronn, 25.09.2020, wurde das Büro Schöffler, Karlsruhe, mit der Erstellung eines „städtebaulichen Entwurfes“ für das Plangebiet beauftragt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat diesem Entwurf am 16.06.2021 zugestimmt.

Im weiteren Verlauf und nach Prüfung der Kostenschätzung „Kirchplatz Busenbach“ hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 10.11.2021 beschlossen, die im „städtebaulichen Entwurf“ dargestellte Gestaltung des Kirchplatzes Busenbach nicht umzusetzen.

Im weiteren Verfahren wurde der städtebauliche Entwurf im Bereich „Alternativplanung Gebäude Grünwettersbacher- und Leopoldstraße“ auf Wunsch der Gemeinde Waldbronn in Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern weiterentwickelt. Der Gemeinderat hat diesem Entwurf am 01.06.2022 zugestimmt.

5.2 städtebaulicher Entwurf

5.2.1 städtebaulicher Entwurf „Kirchplatz Busenbach“

Mit der städtebaulichen Überplanung des Planungsgebietes um den Kirchplatz der Kirche St. Katharina soll die bestehende Struktur behutsam in angemessener Dichte ergänzt werden. Anlass dafür sind vorliegende Bauvoranfragen im Quartier sowie die Neuordnung des Kirchplatzes.

Das Gebiet ist durch eine offene, teilweise dichte dörfliche Bebauungsstruktur mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, Garagen/Schuppen und Nebenanlagen geprägt. Im Plangebiet soll die Wohnutzung gesichert werden. Der aktuelle städtebauliche Entwurf prüft und entwirft die Überplanung in den Bereichen der vorliegenden Bauvoranfragen am Kirchplatz und der Leopold- und Grünwettersbacher Straße. Diese Gebäude sollen verträglich in die bestehende städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten eingepasst werden. Der Entwurf entwickelt weiterhin Strukturen, die die maßvollen städtebaulichen Kubaturen und Dichten sowie den an den Bestand angepasste Gebäudestellungen abbildet. Weiterhin wird der südwestliche Grünbereich von Bebauung freigehalten und gesichert.

Abb.5: städtebaulicher Entwurf „Kirchplatz Busenbach“, 12.07.2021, ohne Maßstab, Quelle: Büro Schöffler. stadtplaner.architekten (C) 2021

5.2.2 „Alternativplanung Gebäude Grünwettersbacher- und Leopoldstraße“

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen kam es zu grundsätzlich neuen Ideen zur Gebäudestellung in diesem städtebaulich sensiblen Bereich. Das vom Investor beauftragte Büro langensteiner bienhaus architekten, Karlsruhe, hat hier in mehreren Planungsgesprächen mit der Gemeinde Waldbronn sowie mit Beratung des Büro Schöffler, Karlsruhe, die städtebauliche Lösung dieses Bereiches weiterentwickelt.

Die zur Grünwettersbacher Straße geänderte Giebelstellung der Gebäude führt zu einer besseren West-Ost-Durchlüftung des Areals und auch zu einer guten Ausnutzung der Belichtung der Wohngebäude unter Beachtung des Sonnenverlaufs. Die Gebäude sind parallel zur Topografie angeordnet und vereinfachen dadurch das Bauen und die Wohnungsgrundrisse. Die vorhandene räumliche Enge entlang der Grünwettersbacher Straße wird durch zurückgesetzte und abgestufte Mauern deutlich entschärft.

Abb.6: städtebaulicher Entwurf „Grünwettersbacher Straße“, 01.06.2022, ohne Maßstab, genordet, Quelle: Büro langensteiner bienhaus architekten (C) 2022

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird wie im Bestand über die Waldstraße, Leopoldstraße, Grünwettersbacher Straße und Ettlinger Straße (Landesstraße L 609) angebunden. Eine Bushaltestelle (Busenbach Apotheke) befindet sich in der Nähe der Kirche St. Katharina auf der Ettlinger Straße in fußläufiger Entfernung außerhalb des Plangebietes. Die S-Bahn-Haltestelle (Busenbach) befindet sich ca. 1,5 km entfernt in einer Tallage.

Entlang der Grünwettersbacher Straße befinden sich im Bereich der Kirche zwei barrierefreie Stellplätze. Gemäß der Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen (Stellplatzsatzung, rechtskräftig am 15.10.2020) werden je nach unterschiedlichen Bereichen mit Zweckbestimmung im Gebiet 1,5 bis 2,0 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

6.2 Ver-und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme. Bei den bestehenden Kanälen innerhalb der Waldstraße, Leopoldstraße, Grünwettersbacher Straße und Ettlinger Straße handelt es sich um Mischwasserkanäle. Über das Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung zur Abfallentsorgung aller Grundstücke sichergestellt.

7 Entwässerungshydraulik

Der Erläuterungsbericht „Überprüfung der Entwässerungshydraulik“ (Müller Ingenieure, März 2022), der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die durchgeführten Anpassungen führen erwartungsgemäß zu einer höheren Abflussbelastung vornehmlich in den Haltungen in der Waldstraße. Es kommt zum Einstau, Überstau (d.h. Austritt von Wasser aus den Schächten) tritt rechnerisch nicht auf. Dennoch kann die höhere Belastung bei flachen Anschlussleitungen und nicht funktionierenden Rückstausicherungen in bestehenden Gebäuden zu Problemen führen. Dabei ist anzumerken, dass es sich hierbei um ein Rechenmodell handelt. Tatsächliche Regenereignisse können höher oder niedriger ausfallen.

Die vorgesehenen Zisternen mit einer Regenwasserspeicherung können in der hydrodynamischen Berechnung nicht berücksichtigt werden, da der Füllstand zum Zeitpunkt eines Regenereignisses nicht definiert werden kann. Nach vorliegenden Aussagen soll eine derartige Regel auch als „Soll“-Regel aufgenommen werden, d.h. bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen sind nicht zwingend nachzurüsten.

Eine nachhaltige und signifikante Reduzierung der Abwassermenge lässt sich baulich durch Forderung begrünter Dächer (vorzugsweise intensive Begrünung) herbeiführen. Damit könnte die Abwassermenge aus den Dachflächen um 30 % bis. 80 % reduziert werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster, wobei ein Durchsickern in das Erdreich aufgrund der überwiegend lehmigen Bodenverhältnisse nahezu ausgeschlossen werden kann. Hier kann allenfalls von Verdunstungseffekten bzw. Zwischenspeicherung in den Pflastersteinen Kredit genommen werden, wenngleich auch diese Effekte nicht quantifizierbar sind.

8 Potenzialabschätzung zu Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten, einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Zum Projekt wurde eine „Potenzialabschätzung zu Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten, einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung“ (Ber.G, Juni 2022) erstellt. Auf die Inhalte der Untersuchung wird verwiesen. Die Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Zur Abschätzung des faunistischen Potenzials, zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit im Fall eventueller Baumaßnahmen im Geltungsbereich und zur Überprüfung von Vorkommen der Zauneidechse wurde das Gebiet zwischen Februar und Mai 2022 an insgesamt vier Terminen begangen und auf Lebensraumeignung für nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte und streng geschützte Tierarten untersucht. Folgende relevante Arten beziehungsweise Artengruppen wurden ermittelt:

Brutvögel, die regelmäßig Hausgärten besiedeln, brüten auch im Geltungsbereich. Um Beschädigungen von Gelegen oder das Verletzen beziehungsweise das Töten von nichtflüggen Jungvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen oder der Abriss von Bestandsgebäuden ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Soll hiervon abgewichen werden, ist im Vorfeld ein versierter Ornithologe hinzuzuziehen. Als Ersatz für verlorengehende, immer wieder nutzbare Gebäude-Brutmöglichkeiten sind jeweils zwei künstliche Halbhöhlen-Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling pro Abrissgebäude anzubringen.

Vor Abriss- oder Umbauarbeiten relevanter Bestandsgebäude ist von Bauwilligen der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben in Bezug auf Fledermäuse keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst werden. Tötungen lassen sich durch einen Abriss im Winter vermeiden, da sich die Tiere in diesem Zeitfenster in frostfreien Winterquartieren aufhalten. Im Besiedlungsfall sind die Vorgaben des Fledermausgutachtens umzusetzen.

Zauneidechsen wurden nicht gefunden. Allerdings wurden für die besonders geeignet erscheinenden Flurstücke mit den Nummern 53 und 89 im Nordwesten des Gebiets keine Betretungsgenehmigungen erteilt, sodass dort keine Überprüfung stattfinden konnte. Im Fall von Baumaßnahmen, die auch die dortigen Gartengrundstücke in Anspruch nehmen, ist daher von den Bauherrn der Nachweis zu erbringen ist, dass es für die Art zu keiner vorhabenbedingten Betroffenheit kommt.

9 Immissionsschutz

Wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Verkehrszunahme durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sowie der Beschränkung auf die geplanten wohngebietsverträglichen Nutzungen wird eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht für erforderlich erachtet.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2 BauGB), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

Dem Klimaschutz wird in dem weitgehend bebauten Gebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen die vorhandenen kompakten Gebäudekubaturen baurechtlich sichern und Möglichkeiten der Nachverdichtung durch ebenfalls kompakte Gebäude zulassen. Die bestehenden Gebäude- und Firstrichtungen im Plangebiet lassen an den Gebäuden mit einer Ost-, Süd- und Westausrichtung immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Darüber hinaus lassen die Festsetzungen eine sinnvolle Nachverdichtung zu. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), Maßnahmen der Regenrückhaltung (z.B. in Zisternen), das Verbot von Kies- und Schotterabdeckungen in Pflanzflächen, das Pflanzgebot und die Pflanzempfehlungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima so gering wie möglich gehalten.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bestand liegt der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Für die nach § 4(3) Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und für Tankstellen ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen. Weiterhin entspricht der flächenintensive Gartenbau nicht der kleinteiligen Struktur des Gebietes sowie dem städtebaulichen Ziel, Wohnnutzung in zentraler Lage des Ortsteiles zu sichern. Tankstellen verursachten ein erhebliches Störungs- und Konfliktpotenzial an Lärm- und Verkehrsimmissionen im Wohngebiet. Diese Nutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Im Plangebiet sind somit zulässig:

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

Im Plangebiet sind somit ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Traufhöhe (TH) und die festgesetzte Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 sichert die vorhandene gewachsene Baustruktur in teilweise dichter Bebauung im Umfeld der Kirche. Die GRZ von 0,4 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. 0,5 liegt nur geringfügig darüber, aber immer noch unterhalb der 0,6 für ein MI (Mischgebiet) und entspricht damit dem Wunsch der plangebenden Gemeinde nach innerörtlicher Nachverdichtung zur Schaffung des benötigten Wohnraums auch auf kleineren Grundstücken. Gemäß § 17 BauNVO können die geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, wenn keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Höhenentwicklung

Die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen resultiert aus dem Aufmaß der örtlichen Situation und dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Struktur und Bautypologien, der Einpassung in den vorhandenen Bestand und der vorhandenen Topographie.
Die Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich teilbereichsbezogen an einer einheitlichen Firsthöhe von 12,00 m und einer einheitlichen Traufhöhe von 9,00 m. Mit der Festsetzung der einheitlichen Trauf- und Firsthöhen kommt es zu keinen Einschränkungen in der Höhengestaltung der unterschiedlichen Baukörper. Die teilbereichsbezogene Staffelung der Höhen begründet sich aufgrund der topographischen Verhältnisse entlang der Straßen und aufgrund des Geländeverlaufes. In Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften werden die Dachformen und -neigungen in Anlehnung an den Bestand vorgegeben.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist als absolute Höhe in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

11.3 Bauweise

Festgesetzt wird gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils die abweichende Bauweise.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ergibt sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes. Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters und der Maßstäblichkeit der Bebauung werden mit den Beschränkungen der abweichenden Bauweise nur Hausformen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zugelassen.
Im Plangebiet sind über mehrere Grundstücke reichende, durchgängige Baufenster festgesetzt. Die Gebäudelänge bemisst sich an der zur Straße oder Privatwegen (unterlegt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) orientierten Fassade. Bei Festsetzung einer gemäß BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten Baukörper bis 50 m Länge entstehen, was mit Rücksicht auf die topographische Situation städtebaulich nicht erwünscht ist. Im Plangebiet soll die kleinteilige Bebauung des Bestandes gesichert werden, die aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Dafür wird eine abweichende Bauweise festgelegt, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, die Gebäudelängen für Einzel- und Doppelhäuser jedoch auf ein verträgliches Maß beschränkt wurden. In der abweichenden Bauweise der Teilbereiche A, B, D, E sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei Einzelhäuser bis 20,00 m Länge und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 25,00 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 25,00 m) zulässig sind. In der abweichenden Bauweise des Teilbereiches C sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten, wobei Einzelhäuser bis 20,00 m Länge und Doppelhaushälften und Reihenhäuser (einzelne Elemente einer Hausgruppe) mit einer Gebäudelänge bis 10,00 m (d.h. z.B. beide Doppelhaushälften zusammen 20,00 m) zulässig sind.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken dienen teilbereichsbezogen sowie in Abhängigkeit zur Bauweise der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind grenzständige Doppelhaushälften und Reihenhäuser nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an eine gemeinsame Grenze angebaut wird und kein einseitiger Grenzanbau zugelassen wird.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes und zur Sicherung von Freiflächen werden die örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bestehender Grundstücksgrenzen und gleichmäßiger Abstandstiefen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze übernommen und weiterentwickelt. Gebäude ohne Grenzabstand sind nur zulässig, wenn der Abstand zur angrenzenden öffentlichen Fläche im Sinne der ortsbildprägenden Struktur in einer bestimmten Form gewahrt wird. Zur Sicherung zeitgemäßer Wohnflächen wird über den Bestand hinaus eine zusätzliche Entwicklung eröffnet. In wenigen Bereichen, die im Bestand nicht dem Gesamtcharakter des Gebiets entsprechen, werden Festsetzungen entsprechend der künftigen städtebaulichen Zielsetzung, die eine Einbindung in den charakteristischen Bestand zum Inhalt haben, getroffen. In diesen Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Vorgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 20,00 m² je Wohneinheit.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur wird in den Teilbereichen die Firstrichtung der Hauptgebäude vorgegeben.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

KFZ-Stellplätze sind außerhalb der auf den im zeichnerischen Teil nicht überbaubaren festgesetzten Flächen im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der auf den im zeichnerischen Teil nicht überbaubaren festgesetzten Flächen und außerhalb der Vorgartenzone, also dem Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze, zulässig. Die Vermeidung von Garagen / Carports in den Vorgartenzonen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild. Auf Flurstücken in rückwärtigen Grundstücksbereichen, in denen auf Grund der Lage keine Vorgartenzone definiert werden kann und der Freiflächenanteil gering ist, sind Garagen/Carports ausnahmsweise im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Die Freiflächenstruktur wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Durch die Vermeidung von KFZ-Stellplätzen und Garagen / Carports in einem straßenabgewandten Teilbereich einer großen zusammenhängenden Grünfläche werden hier eine durchgehende Gartenzone und eine bedeutende Durchgrünung im Plangebiet im Anschluss an den westlichen Grünbereich außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung der Tiefgaragen in einem Abstandsbereich von 2,50 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zur Tiefgarage gehörige Zufahrten und Rampen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil für Tiefgaragen entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes werden von der getroffenen Festsetzung bei Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO Einfriedungen, Stützmauern, nicht überdachte Fahrradstellplätze und Abfallbehälter ausgenommen. Nebenanlagen in Form von Hütten, die durch ihre Dominanz das Erscheinungsbild des Gebietes negativ beeinflussen können, werden nur in beschränkten Umfang zugelassen.

Im Grundstücksbereich sind Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Telekommunikationsdienstleistungen, Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser gemäß § 14 BauNVO dienen, zulässig.

11.6 Flächen für den Gemeinbedarf / Verkehrsflächen

Das Flurstück der bestehenden Kirche wird im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsflächen dienen der Erschließung.

11.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zum Baubetrieb hat zum Ziel, die Einschränkungen zum Eingriff und zur Belastung des Bodens zu minimieren.

Die Ausführung engstrebiger Gullyroste verhindert das Hineinfallen von Amphibien und anderer bodengebundener Tierarten, sodass Tierfallen verhindert werden.

Die festgesetzten speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption.

11.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet werden neben Geh- und Fahrrechten für Anlieger eines Grundstückes oder eines hinterliegenden Grundstückes auch Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Da die Versorgung im Gebiet gesichert werden muss, werden diese Flächen für die Anlage erforderlicher Versorgungsleitungen und Kanäle reserviert.

11.9 Verbrennungsverbot/Heizkonzept

Die Gemeinde Waldbronn ist als Kurort gehalten, einen besonderen Wert auf die Reinhaltung der Luft zu legen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot für feste fossile Brennstoffe erlassen. Durch die Festsetzung sollen ein unverhältnismäßig hoher Schadstoffausstoß bei gleichzeitig niedriger Energieeffizienz verhindert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
Denkbar und zulässig sind sowohl zentrale als auch dezentrale Versorgungssysteme, die neben regenerativen Energiequellen auch Gas, Öl oder Pellets als Brennstoffe einsetzen.

11.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken

Das festgesetzte Pflanzgebot im Bereich privater Stellplätze, die Begrünung der Vorgartenzone und die Begrünung der Garagendächer und der Dächer überdachter Stellplätze sichern die angemessene Gebietsdurchgrünung, dienen einer standortgerechten Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und wirken sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus.

11.11 Grünflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen standortgerechten Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

11.12 Festsetzungen zum Bestand

Um den Fortbestand der bestehenden Nutzungen „Wohnen“ zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse bis zum Abgang der bestehenden Gebäude rechtlich zu sichern, wurden für die Grundstücke Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grundstücke erst nach dem Abgang der Gebäude vollständig greifen. Bis zu dem Zeitpunkt des Abgang des Gebäudes stellt der Fortbestand der bestehenden Nutzungen einen Ausnahmetatbestand dar.

11.13 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 bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m 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).

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Fassaden

Die Bestandsbebauung im Umfeld der Kirche zeichnet sich durch Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien aus. Mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden Fassadenmaterialien in das ortstypische Bild eingepasst.

12.2 Dächer

Die vorhandene Dachlandschaft setzt sich aus einem sehr homogenen Bild geneigter Satteldächer sowie einem Gebäude mit Krüppelwalmdach zusammen. Die Zulässigkeit von Dachformen, Dachneigungen, Dachausrichtungen und Dachausschnitten sowie Dachaufbauten für Um- und Neubauten entspricht dem Ziel, die ortsteilprägende Dachlandschaft zu erhalten und zu ergänzen.

Die in den örtlichen Bauvorschriften definierte zulässige Gesamtlänge sowie die Festsetzung einzuhaltender Mindestabstände von Dachgauben haben das gestalterische Anliegen, Dacheinschnitte bzw. -aufbauten nur soweit zuzulassen, dass die Kontur des Hauptdaches nicht grundsätzlich verloren geht.

Querhäuser / Quergiebel (Nebengiebel) innerhalb der überbaubaren Fläche sind soweit zuzulassen, sodass sie unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches liegen und sie in der Proportion angemessen zur Gesamtlänge des Gebäudes stehen.

Für geneigte Dächer sind thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, die an die Dachneigung angepasst sind und einer zusammenhängenden Fläche entsprechen. Damit bleibt das homogene ortsteilprägende Bild der Dachlandschaft erhalten.

12.3 Einfriedungen

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Bedürfnis einer Abgrenzung privater Grundstücke einerseits und dem städtebaulichen Anliegen, möglichst fließende Übergänge zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen zu erhalten. Aus diesem Grund sind ausschließlich transparente Einfriedigungen bzw. Anpflanzungen aus Hecken und Sträuchern zugelassen.

12.4 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

12.5 Stützmauern

Da Mauern zur Terrassierung des Geländes als gestalterische Elemente in Erscheinung treten, werden angemessene Vorgaben zu deren Höhe und Ausgestaltung gemacht. Insbesondere die Gestaltung und Ansichtsflächen der Mauern in den öffentlichen Bereichen soll den historisch gewachsenen ortsteilprägenden Charakter in der Gestaltung des Straßenbildes aufnehmen. Trockenmauern fördern weiterhin die ökologisch vielseitige Ausgestaltung des Gebietes. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Höhe ist die Oberkante des angrenzenden Geländes am Mauerfuß. Stützwände unter der Geländekante sind also von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

12.6 Abfallbehälterstandplätze

Zur Erhaltung des Straßenbildes und zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

12.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Privatwege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. fugenoffenes Pflaster) oder die Entwässerung der Flächen in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgt. Befestigungen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Zur Erhaltung des Ortsbildes und um eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern, sind nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen als begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Kies- und Schotterabdeckungen und Abdeckfolien sind untersagt. Mit diesen Maßnahmen werden ergänzt zur Gebietsdurchgrünung klimatisch und ökologisch positive Auswirkungen der Regenwasserversickerung, der Bodenstruktur und einer vielfältigen Vegetationsstruktur gefördert.