

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
3.1	Topographie, Vegetationsbestand	3
3.2	Erholungsnutzung und Landschaftsbild	3
3.3	Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung	3
3.4	Infrastrukturelle Ausstattung	3
3.5	ÖPNV	3
3.6	Verkehrsanschluss	4
3.7	Eigentumsverhältnisse	4
<b>4</b>	<b>EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>4</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	4
5.2	Verkehrskonzept	5
5.3	Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf die Frankenstraße	6
5.4	Verkehrslärm	7
5.5	Ver- und Entsorgungskonzept	7
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
6.1	Art der Nutzung	7
6.2	Maß der Nutzung	8
6.3	Bauweise	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5	Stellung der baulichen Anlagen	10
6.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.7	Verkehrsflächen	11
6.8	Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	11
6.9	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
7.1	Dachformen	11
7.2	Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen	12
7.3	Gestaltung von Doppelhäusern	12
7.4	Werbeanlagen	13
7.5	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	13
7.6	Einfriedungen / Sichtschutzblenden	13
7.7	Stellplatzverpflichtung	13
7.8	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	14
<b>8</b>	<b>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>14</b>
8.1	Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)	14
8.2	Schutzgebiete	14
8.3	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz)	14
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
8.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	16
<b>9</b>	<b>FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>VERTRÄGE / KOSTEN</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>STATISTIK</b>	<b>17</b>

## 1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

**Hinweis vorab: Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stellt eine Mischung aus städtebaulichem Entwurf und Rechtsplan dar. Es sind deshalb noch nicht alle Inhalte enthalten und Planzeichen verwendet.**

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt im Ortsteil Langensteinbach von der Frankenstraße aus eine Entwicklung in den bisher unbebauten rückwärtigen Bereich. Es handelt sich hierbei um eine klassische Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in der Nähe des Ortskerns und nicht weit von der AVG Haltestelle Eisenbahnstraße und befindet sich im Sanierungsgebiet.

Erste Planungsüberlegungen und eine Machbarkeitsuntersuchung der STEG erfolgten bereits im Jahr 2016. Im Jahr 2018 wurden weitere städtebauliche Handskizzen erstellt und damaligen Ortschaftsrat Langensteinbach vorgestellt. Es bestand die Überlegung das gesamte Quartier zwischen Frankenstraße, Hauptstraße, Keltenstraße und Bahnlinie zu überplanen und eine Durchbindung von der Frankenstraße zur Keltenstraße herzustellen (zumindest fußläufig). Dabei sollte ein Teil des rückwärtigen Grünraums und auch der vorhandene bauliche Bestand entlang der Straßen planungsrechtlich gesichert werden.

Nunmehr sind die grundstücksbezogenen Voraussetzungen geschaffen, um von der Frankenstraße aus eine öffentliche Erschließung mit Wendemöglichkeit in den rückwärtigen Bereich zu legen. Von einer Durchbindung in die Keltenstraße soll unter Berücksichtigung der privater Eigentumsverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen werden.

In die Planung werden alle Grundstücke und Grundstücksteile einbezogen, die sich zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde befinden. Das sind die Grundstücke Flst.Nr. 249, 248, 256/1, 256/2, 257, 258, 259, 260 und Teile der Grundstücke 264/4, 261/2, 261/1. Diese Vorgehen sichert die zügige Umsetzbarkeit der beabsichtigten Innenentwicklung. Mit der Planung soll die Voraussetzung zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in zentraler innerörtlicher Lage geschaffen werden. Der ursprünglich vorhandene Baubestand auf den Grundstücken Flst.-Nr. 248 und 249 wurde bereits entfernt.

Seit 2025 bestehen Überlegungen, einen Teil des Gebiets für die Entwicklung von Tiny Houses bzw. Minihäuser vorzuhalten. Diese Bauform wird derzeit in einigen Ortsteilen der Gemeinde nachgefragt und auch teilweise auf privaten Baugrundstücken realisiert. Mit dieser Bauform wird die Möglichkeit gesehen, die Bebauung im rückwärtigen Teil des Quartiers in Bezug auf Verdichtung, Ausdehnung und Gebäudehöhe eher moderat zu halten und ein städtebaulich gutes Einfügen in den bisherigen Grünraum zu gewährleisten. Diese Überlegungen wurden dem Bau- Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2025 anhand verschiedenen Varianten öffentlich vorgestellt. Der Ausschuss hat sich für das Weiterverfolgen der nun vorliegenden Variante mit Grundstücken für fünf Einzelhäuser und sieben TinyHouses /Minihäuser entschieden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bau-Turbo soll für diesen Bereich nicht angewendet werden, das gemäß den Leitlinien der Gemeinde Karlsbad der Bau-Turbo bei Planungen, die einer öffentlichen Erschließung bedürfen, nicht zur Anwendung kommen soll.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als bestehende Gemischte Baufläche enthalten.

## **2 VERFAHREN**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden für die Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan dient vorrangig der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 Grundfläche.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann deshalb von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Umweltbelange wie z. B. Artenschutz werden unabhängig davon auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wird durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine solche Pflicht liegt hier nicht vor.

### **3 PLANGEBIET**

#### **3.1 Topographie, Vegetationsbestand**

Das Planungsgebiet steigt topographisch nach Süden und Westen von ca. 250,00 m ü.NHN an der Frankenstraße auf ca. 252,00 ü. NHN an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und auf ca. 253,00 m ü. NHN am westlichen Gebietsrand Unterkante Böschung an (die Oberkante Böschung liegt auf ca. 255,00 m ü. NHN). Die Planung beschränkt sich somit auf die Flächen mit nur geringen Neigungen. Der Bereich an der AVG-Bahnlinie liegt bereits auf einer Geländehöhe von ca. 260,00 ü. NHN. Das Gelände steigt hier also von der Unterkante Böschung um weitere ca. 7 m bis zu AVG-Bahnlinie. Dieser Bereich ist nicht von der Planung betroffen. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet überwiegend aus Gärten mit Baumbestand zusammen.

#### **3.2 Erholungsnutzung und Landschaftsbild**

Die Erholungsnutzung und das sichtbare Landschaftsbild des Plangebiets besteht nur für dort wohnende Angrenzer. Für die Öffentlichkeit ist das Gelände weder begehbar nicht eindrucklich sichtbar.

#### **3.3 Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Gebäude oder Nebenanlagen. Das Plangebiet ist aber von bestehenden vorwiegend zweigeschossigen, teilweise bis dreigeschossigen Gebäuden entlang der Frankenstraße, der Hauptstraße und der Keltenstraße umgeben. Teilweise grenzen Grundstücke von Mehrfamilienhäusern an das Plangebiet an.

#### **3.4 Infrastrukturelle Ausstattung**

Der Ortsteil Langensteinbach besitzt eine sehr gute Ausstattung in Bezug auf den täglichen und sonstigen Bedarf (Apotheke, Arzt, Bäcker, Metzger, Lebensmittel, Blumen, Optiker, Raumausstatter, Bücher, Kleidung, usw.).

In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, die Gemeinschaftsschule Karlsbad-Waldbronn mit Werkrealschule Karlsbad sowie weitere Schulen (Ludwig Guttmann Schule, Fachschule für Ergotherapie, Krankenpflegeschule, usw.). Ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls vorhanden.

#### **3.5 ÖPNV**

Die Gemeinde Karlsbad ist über eine Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe angeschlossen, sie verfügt zudem über Buslinien innerhalb von Karlsbad sowie seinen Ortsteilen und nach Remchingen und Pforzheim. Zudem verfügt die Gemeinde über ein Ruftaxi. Nähere Informationen sind der Homepage der Gemeinde Karlsbad zu entnehmen. Besonders zu erwähnen ist die Stadtbahnhaltestelle Eisenbahnstraße, die in der Nähe des Plangebiets liegt und eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

### 3.6 Verkehrsanschluss

Das Plangebiet wird über die bestehende Frankenstraße erschlossen. Die Frankenstraße ist eng und wird im Einbahnsystem in Richtung Hauptstraße befahren. Von daher sind für die neue Stichstraße von der Frankenstraße aus ausreichend bemessene Radien für das Befahren mit Müllfahrzeugen anzulegen. Gleichzeitig ist auch eine entsprechende Fahrbahnbreite vorzuhalten.

### 3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind Veränderungsnachweise erforderlich.

## **4 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### 4.1 Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als bestehende Mischbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Die Anpassung des FNP kann im Rahmen der Berichtigung erfolgen.

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche und die umliegende straßenbegleitende Bebauung unterliegt planungsrechtlich dem Einfügen gemäß § 34 BauGB.

## **5 PLANUNGSKONZEPT**

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücke entwickelt. Die Lage der Zufahrt und der äußere Rand des Geltungsbereichs waren daher fixiert. Auch die TinyHouses / Minihäuser sollten im Konzept Berücksichtigung finden. Unter diesen Voraussetzungen wurden folgende Varianten entwickelt, die dem BPUA im Dezember 2025 vorgestellt wurden.



Der Ausschuss hat sich für Variante II entschieden, in der die Stichstraße, versetzt durch eine Wendeanlage, in den Bereich der geplanten TinyHouses / Minihäuser fortgeführt wird.

Für wichtig wird die Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten im neuen Quartier gehalten. Dies vor dem Hintergrund, dass die Frankenstraße möglichst unbeeinträchtigt von ruhendem Verkehr bleiben soll, der sich durch das neue Quartier generieren wird. Für Besucher sollen deshalb im Einfahrtsbereich und am Ende der Wendeanlage entsprechende Parkflächen / Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichendem Maße herzustellen, auch im Bereich der Tiny Houses / Minihäuser.

Im nördlichen Abschnitt können fünf Grundstücke für Einzelhäuser geschaffen werden. Der südliche Abschnitt soll der Unterbringung der ca. sieben Tiny Houses / Minihäuser dienen. Es ist beabsichtigt, dass die Gemeinde diesen Teil des Plangebiets im Eigentum behält und die einzelnen Parzellen zur Nutzung an Interessierte verpachtet.

Mit der vorliegenden Teilüberplanung des rückwärtigen Bereichs verbleiben angrenzende Bereiche, die nach Realisierung der Planung voraussichtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind. Es könnte sich somit in bestimmten Bereichen eine sinnvolle Bebauung in zweiter Reihe ergeben. Deshalb wird bewusst auf die Festsetzung privater Grünflächen verzichtet. Sollten bei konkreten Vorhaben aber Fehlentwicklungen mit z. B. bodenrechtlichen Spannungen absehbar werden, wird die Gemeinde entsprechende Sicherungsinstrumente einsetzen.

## 5.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt erfolgt von der Frankenstraße über die bisherigen Grundstücke Flst.-Nr. 248 und 249. Die bestehenden Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke sollen unberührt bleiben. Es ist auf ausreichend große Radien zu achten. Die Erschließungsplanung, mit Bestimmung der notwendigen Breite der Stichstraße und der Anordnung der Parkplätze / Fahrradabstellplätze soll bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt sein und vorliegen. Am Übergang zwischen den Einzelhäusern und dem Gebiet für Minihäuser wird eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage hergestellt. Es

soll vermieden werden, dass entlang der Frankenstraße alle Mülltonnen des neuen Quartiers zur Abholung bereit gestellt werden müssen. Im Bereich der Wendeanlage werden auch die notwendige Abfallbehälterstandplätze der Minihausiedlung vorgesehen. Von der Wendeanlage aus geht ein schmaler möglichst unbefestigter Weg nach Süden in das Gebiet für Minihäuser, der nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet ist. Der Weg knickt im weiteren Verlauf nach Westen ab. In diesem Bereich ist das Wenden von Fahrzeugen über die jeweiligen Grundstücke zu gewährleisten.

### 5.3 Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf die Frankenstraße

Das Büro Koehler& Leutwein wurde gebeten eine Einschätzung zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die Frankenstraße durch die vorliegende Planung abzugeben. In der E-Mail vom 27.11.2025 kommt das Büro zu folgender Einschätzung:

#### Verkehrsbelastungen Frankenstraße Analysefall

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 mit Verkehrszählungen vom April 2014 erfolgte die Aufstellung eines Verkehrsmodells für Karlsbad, welches der Frankenstraße eine Verkehrsbelastung bei 1.200 Kfz/24 h in der Einbahnstraßenrichtung für West nach Ost zuweist. Unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrssteigerung oder ggf. zusätzlichem „Abkürzungsverkehr“ wird von einer Verkehrsbelastung von ca. 1.500 Kfz/24 h für die weitere Bewertung ausgegangen.

#### Zusätzliche Verkehrserzeugung

1. Verkehrserzeugung Nachverdichtung Frankenstraße  
Es wird dabei von fünf Einfamilienhäusern und sieben Tinyhäusern ausgegangen.  
Es werden hieraus ca. 30 Einwohner abgeschätzt, woraus eine Verkehrserzeugung zwischen 50 und 75 Kfz/24 h abgeleitet wird.
2. ehemaliger Hummelstall  
Davon ausgegangen, dass ca. 22 Einwohner die zehn Wohneinheiten beziehen, wird von einem Mehrverkehr von ca. 40 bis 55 Kfz/24 h ausgegangen.

In der Summe ergibt sich für beide Vorhaben zusammen eine zusätzliche Verkehrserzeugung zwischen 90 und 130 Kfz/24 h.

Da zum aktuellen Zeitpunkt noch vertiefende Abgaben wie Gebäudehöhen, Wohnungsgrößen u. ä. fehlen, sind diese Angaben als Anhaltswerte zu verstehen.

#### Verkehrliche Bewertung

Die verkehrliche Bewertung beruht auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, 2006. Die RAS-06 teilt unterschiedliche Straßenkategorien entsprechend ihrer Charakterisierung, typischer Randbebauung und Anforderungen ein. Wird der Frankenstraße nicht die Definition „Sammelstraße“, sondern die Charakterisierung „Wohnstraße“ zugewiesen und damit als Erschließungsstraße mit ausschließlich Wohnnutzungen in einer maximalen Länge bis zu 300 m und ergänzenden Nutzungsansprüchen, wie z. B. Aufenthalt oder Parken, sollte die Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h liegen. Im vorliegenden Fall ergibt sich folgendes: 10 % der Verkehrsbelastungen über den gesamten Tag findet laut einschlägiger Faustformel in der Spitzenstunde statt. Bei einer Analysebelastung von 1.500 Kfz/24 h und einer zusätzlichen Verkehrserzeugung von insgesamt 90 bis 130 Kfz ergeben sich in der Summe ca. 1.600 Kfz/24 h und damit eine stündliche Verkehrsbelastung in der Summe ca. 1.600 Kfz/24 h und damit eine stündliche Verkehrsbelastung in

der am stärksten belasteten Stunde von ca. 160 Kfz. Die Belastung liegt damit noch deutlich unter den Vorgaben der RASSt-06.

Aufgrund der geringen Querschnittsbreite der Frankenstraße sind bei der Erschließung des Gebietes zur Nachverdichtung auf entsprechende Ein- / Ausfahrtsradien der zukünftigen Erschließungsstraße zu achten. Ergänzend wird empfohlen, im weiteren Verfahren auf die Möglichkeit zur Anlage von hochwertigen Fahrradabstellanlagen zu achten.

Bei Beachtung der o. g. Punkte stehen aus verkehrlicher Sicht einer Nachverdichtung für die Frankenstraße keine Bedenken entgegen.

#### 5.4 Verkehrslärm

Das rückwärtig gelegene Plangebiet wird durch die bestehende, straßenbegleitende dichte Randbebauung von Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere der Hauptstraße, abgeschirmt.

Die Bahnlinie der AVG verläuft in ca. 40 m Entfernung im Westen des Plangebiets. Die Bahnlinie ist in diesem Bereich nur einspurig und liegt ca. fünf bis sieben Meter höher als das Plangebiet selbst. Aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschieds ist nicht von unzumutbaren Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb der AVG-Bahnlinie auszugehen.

#### 5.5 Ver- und Entsorgungskonzept

Ein Ver- und Entsorgungskonzept liegt noch nicht vor und soll bis zur Entwurfsfassung ausgearbeitet werden.

Ob eine neue Umspannstation zur Stromerzeugung erforderlich wird ist ebenfalls im weiteren Verfahren zu klären.

## **6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### 6.1 Art der Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Für den nördlichen Teil des Planungsgebiet wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht dem gewünschten Charakter des Plangebiets.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Nicht zugelassen werden der Versorgung des Gebiets dienen Schank- und Speisewirtschaften. Eine solche Nutzung geht üblicherweise mit einer gewissen Unruhe, insbesondere in den Abendstunden einher, die weder der Frankenstraße noch der geplant ruhigen Quartiersentwicklung zugemutet werden kann. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Damit sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Diese Ausnahmen sollen zulässig bleiben. Damit wird es

möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können somit zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

#### Sondergebiet „Experimentelles Bauen“

Für den südlichen Teil des Plangebiets wird ein Sondergebiet festgesetzt. Auch wenn die geplanten TinyHouses / Minihäuser in einem Allgemeinen Wohngebiets zulässig wären, soll zur Unterstreichung der besonderen Bauform ein Sondergebiet für „Experimentellen Bauen“ festgesetzt werden. Das Sondergebiet hat den Vorteil, dass ein Positivkatalog der zulässigen Nutzungen formuliert werden kann und somit nur die dort enthaltenen Nutzungen zulässig sind. Die Fläche soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben und einzelne Parzellen an Interessierte verpachtet werden.

Zulässig sind TinyHouses und Minihäuser bis zu einer Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) von max. 60 qm und einer Gebäudehöhe von max. 5,0 m, dazugehörige Stellplätze, die wasserdurchlässig herzustellen sind, dazugehörige Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 6 qm. Das entspricht den üblichen Größenordnungen. Garagen und Carports sind dann aber z. B. nicht zulässig. Weitere Vorgaben (z. B. zur Unterhaltung der Parzellen, zu den Einfriedung, usw.) können bei Bedarf in die jeweiligen Pachtverträge aufgenommen werden.

Für den Fall, dass die Phase des „Experimentellen Bauens“ nach einiger Zeit nicht mehr aktuell ist, soll es möglich sein, die Grundstücke später einer klassischen Wohnbaunutzung zur Verfügung zu stellen. Es wird deshalb eine zeitliche Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in die Festsetzungen aufgenommen und die Folgenutzung für das Gebiet definiert. In Ziffer 1.3 der Festsetzungen heißt es:

*„Die bauliche Nutzung im Sondergebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen bestimmten Zeitraum zulässig. Die Zulässigkeit endet mit Aufgabe der Nutzung, z. B. mit Auflösung aller Pachtverträge (Fristende) durch die Gemeinde.*

*Als Folgenutzung sind Wohngebäude im Allgemeines Wohngebiet zulässig. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Nutzungsziffer des WA und die nachfolgenden Festsetzungen. „*

Damit wird klargestellt, dass alle weiteren Festsetzungen nur für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten.

#### 6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) der baulichen Anlagen.

Die Vorgaben zum Maß der Nutzung werden unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Zielsetzung getroffen.

Grundflächenzahl: Es wird dabei eine GRZ von 0,4 im WA festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Zahl der Vollgeschosse: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA maximal zwei Vollgeschosse.

Traufhöhe, Gebäudehöhe: Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Traufhöhe und Gebäudehöhe. Es gilt eine einheitliche Traufhöhe von maximal 6,50 m.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe gilt nicht für Vorbauten und Zwerchhäuser

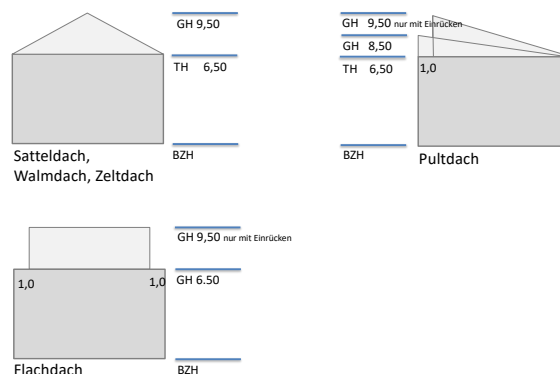
Die **Gebäudehöhe** wird in Abhängigkeit zur Dachform festgesetzt. Sie beträgt bei FD 6,5 m (mit Überschreitungsmöglichkeit), bei Pultdach 8,5 m (mit Überschreitungsmöglichkeit) und bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach 9,5 m.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First) bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Pultdächern und bis zum oberen Abschluss der Attika bei Gebäuden mit Flachdach.

Für Flachdächer sind Dachneigungen bis max. 7° und eine Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3,00 m (bis zu einer Gebäudehöhe von 9,50 m) ist möglich, aber nur unter der Voraussetzung, dass das oberste Geschoss allseitig um mindestens 1,00 m eingerückt wird.

Für Pultdächer gilt eine geringere Gebäudehöhe (First) von 8,50 m um dreigeschossig aufsteigende Wände zu vermeiden. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,00 m (auf eine Gebäudehöhe von 9,50 m) ist möglich, aber nur wenn die aufsteigende Wand an der Dachfirstseite um mindestens 1,00 m von der darunter liegenden Außenwand eingerückt wird und an der Dachtraufseite die zulässige Traufhöhe von 6,50 m eingehalten wird.

Folgende Systemschnitte zeigen die Möglichkeiten beispielhaft für das Allgemeine Wohngebiet.



Das Planungsgebiet befindet sich in leicht geneigtem Gelände, so dass die Deckenhöhe der Straße bei einem Eckgrundstück variieren kann. Deshalb wird bei Eckgrundstücken die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt.

### 6.3 Bauweise

Es gilt in die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter des Planungsgebiets.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Es werden bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt.

Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und Vorbauten überschritten werden. Als Bauteile gelten danach Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.

Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen mit und ohne Überdachung die Baugrenze bis zu einer gesamten Fläche von 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

### 6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Es ist aus städtebaulicher Sicht möglich Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig anzuordnen. Ein Wechsel der Firstrichtung belebt das Gebiet. Von daher sind dort keine weiteren Vorgaben notwendig. Lediglich für Doppelhäuser wird in den örtlichen Bauvorschriften eine einheitliche Stellung der Gebäude vorgegeben, um gewisse Gestaltungsmaßstäbe zu sichern.

### 6.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäuser nicht benötigt und sie können und sollen deshalb dort ausgeschlossen werden.

Flächen für **Garagen, Carports und Stellplätze** werden in der Planzeichnung bis zur Entwurfsfassung festgesetzt.

**Stellplätze** sind darüber hinaus auch zulässig zwischen Straßenbegrenzungslinie, von der aus das Grundstück erschlossen wird, und der Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung.

Mit den Vorgaben ist gewährleistet, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind.

**Nebenanlagen** und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht sind zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Straßenräu-

me Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen/Fahrradabstellmöglichkeiten und Anlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, nicht in Vorgärten zulässig. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ. Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

#### 6.7 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich. Die Haupteinfahrt führt mit einer Breite von 8,5 m durch das Plangebiet. Eine Reduzierung wird im weiteren Planung geprüft. Die Fläche soll als gemischte Verkehrsfläche genutzt werden. Der Wohnweg für die Minihäuser soll mit einer Breite von 4,5 m und geschottertem Belag ausgebaut werden. In der Planzeichnung werden die Verkehrsflächen nicht weiter differenziert. Dies bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt. Hier sind die Öffentlichen Parkplätze zu nennen.

#### 6.8 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

Im Süden der Wendeanlage ist eine kleine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine entsprechende Gestaltung erfahren kann. Ein gesonderter Spielplatz wird für das kleine Quartier aber nicht vorgesehen. Allerdings kann aufgrund der geringen erwarteten Frequentierung auch die Wendefläche für den Aufenthalt und das Spielen genutzt werden.

#### 6.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

## 7 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### 7.1 Dachformen

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 35 Grad und Flachdächer mit einer Neigung bis 7 Grad zulässig. Den privaten Eigentümern bleiben somit alle Spielräume für die Dachgestaltung offen. Sofern ein Flachdach ausgeführt wird, ist auch dieses zu begrünen.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer bis 7 Grad zulässig. Auch diese Dächer sind zu begrünen.

Mit den begrüntem Dächern wird ein Beitrag zur Pufferung von Niederschlagswasser und somit auch ein Ausgleich für hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet erreicht.

### 7.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen

Laut Klimaschutzgesetz sind Photovoltaikanlagen auch für Wohngebäude Pflicht. Von daher werden entsprechende Regelungen dazu aufgenommen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Dächern mit einer Dachneigung größer 7 Grad nur in gleicher Neigung zulässig. Auf Flachdächern bis 7 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigung der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich. 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 ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit 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 in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

### 7.3 Gestaltung von Doppelhäusern

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicher stellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Heutzutage sind vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser anzutreffen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird für Doppelhäuser eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach, einer Traufhöhe von mindestens 6,0 m und maximal 6,5 m und einer Dachneigung von 30° sowie einer einheitlichen Gebäudestellung vorgeschrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden. Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann auch nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

#### 7.4 Werbeanlagen

Im Wohngebiet besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften aufgenommen.

#### 7.5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wie in allen Baugebieten üblich grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge. Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 1 LBO und des § 21a NatSchG, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten, wird verwiesen. Dort ist folgende geregelt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.“*

#### 7.6 Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Für Einfriedungen werden gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach Solarzäune und Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen (z.B. wilder Wein, Efeu, Clematis) begrünt. Im Vorgarten darf eine Höhe von 0,8 m über Straßenhöhe nicht überschritten werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

Damit kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Einhaltung dieser gestalterischer Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltqualität gewährleistet werden.

#### 7.7 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 75 m<sup>2</sup> hat, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Es ist davon auszugehen, dass kleine Wohnungen von Einpersonenhaushalten bewohnt werden, die höchstens ein Fahrzeug abstellen müssen, wogegen in großen Wohnungen mehrere Personen und deshalb auch mehrere Fahrzeuge zu erwarten sind.

Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendigen Mobilität, erforderlichen Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche Straßenraum wäre ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

Es ist deshalb dringend erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erfolgt analog zur in der Gemeinde Karlsbad geltenden Stellplatzsatzung. Dort gilt für nicht „Belastungsbereiche“ ebenfalls ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung). Auch wenn das Plangebiet optimal an den ÖPNV angebunden ist, soll der für Karlsbad übliche Schlüssel für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gelten.

#### 7.8 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Plangebiet sind keine wasserdurchlässigen Böden anzutreffen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen würden.

Die Konzeption zum Umgang mit Niederschlagswasser wird bis zur Entwurfsfassung erstellt.

## **8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### 8.1 Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung wird beauftragt, die Ergebnisse sind bis zur Entwurfsfassung zu erwarten.

### 8.2 Schutzgebiete

Durch das Planungsgebiet sind keine FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen. Auch grenzen keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope anzutreffen.

### 8.3 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder in einem Wasserschutzgebiet.

### 8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Thema Klimaschutz nimmt seit den Starkregenereignissen und den Hitzeperioden eine immer größere Stellung in der Stadtplanung ein.

Bereits durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), 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, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und

erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Das in Baden-Württemberg geltende Klimaschutzgesetz enthält zwischenzeitlich eine verpflichtende Vorgabe für Photovoltaikanlagen auf Dächern auch von Wohngebäuden.

Grundsätzlich wird es für erforderlich gehalten, entsprechende klimaberücksichtigende Maßnahmen vorzusehen.

Es werden folgenden klimawirksame und der Regenrückhaltung dienende Festsetzungen zur Minderung der negativen klimatischen Auswirkungen aufgenommen:

- Anlegen von Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen.
- Überflutungsschutz durch Dachbegrünung und andere Maßnahmen.
- Anordnung der Erschließung und der Gebäude in offener Bauweise, um eine gewisse Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten. Keine Riegelbebauung.
- Ausreichend Abstände der Gebäude untereinander zu aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie.
- Gründach-Verpflichtung für Flachdächer im WA
- Gründach-Verpflichtung für Dächer von Garagen und Carports
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch versickerungsfähiges Pflaster auf Wegen, auf Parkplätzen und Teilflächen im Straßenraum
- Zisternen-Verpflichtung (Entwässerung wird bis zur Entwurfsfassung geklärt)

In der Summe tragen alle Maßnahmen dazu bei die Folgen des Plangebiets für das Klima zu minimieren.

Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird deshalb verwiesen. Zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen können autarke Systeme zum Beispiel mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen erreicht werden. Auch die Umsetzung des Passivhausstandard entspricht einer CO<sub>2</sub> freien Bebauung. Auf die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmeerzeugung sollte verzichtet werden.

Das vorliegende Planungskonzept wurde insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der solaren Energienutzung entwickelt. Aufgrund der variablen Gebäudestellung können Gebäude in Südostausrichtung und Südwest Orientierung oder nach Süden orientiert realisiert werden. Nach den neuesten Erkenntnissen bieten PV Anlagen, die nach Osten und Westen ausgerichtet sind, im Vergleich zu optimal nach Süden ausgerichteten Anlagen eine deutlich höhere Eigenverbrauchsquote (Quelle: sma-sunny.com). Deshalb sind heutzutage Ost-West-Ausrichtungen von PV-Anlagen Standard geworden. Es steht nicht mehr die Einspeisung im Vordergrund, sondern der Eigenverbrauch.

Weitergehende Festsetzung zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien sollen – über die ohnehin geltenden Fachgesetze – im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Der Nutzung regenerativer Energien stehen keine

Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung der Grundstücke.

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

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aufgenommen. Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen und begrünbaren Oberflächen auszuführen.

- Parkplätze, Fußwege, Gehwege und Pflasterflächen im Straßenraum, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrassen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Für den Artenschutz sind weitere Maßnahmen zu erwarten, die bis zur Entwurfsfassung eingearbeitet werden.

#### 8.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Vorgaben für Pflanzungen werden aus gestalterischer Sicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### Baum- und Strauchpflanzungen

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung des Straßenraums sind fünf Baumstandorte auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Zur Sicherung einer gewissen Gestaltqualität und Größenordnung werden Baumarten und Größenbindungen in die Festsetzungen aufgenommen. Die Vorgaben des Nachbarrechts für Abstände von Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

##### Dachbegrünung

In Ziffer 8.4 der Begründung ist die Notwendigkeit erläutert, klimarelevante Vorgaben für die Dächer aufzunehmen. Die Dachbegrünung ist deshalb wie folgt geregelt: Die Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens extensiv zu begrünen. Es werden die Kräuter der Artenliste (Anhang) empfohlen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche

bis 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dächer von Garagen und Carports im WA sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

## **9 FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ**

Zum Bebauungsplan wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

## **10 BODENORDNUNG**

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Veränderungsnachweis.

## **11 VERTRÄGE / KOSTEN**

Wird bis zur Entwurfsfassung eingefügt.

## **12 STATISTIK**

Wird bis zur Entwurfsfassung eingefügt.