

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
1.5	Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Verkehrerschließung	6
2.2	Bebauung / Städtebau.....	7
2.3	Grünordnung	8
2.4	Klimaschutz.....	9
2.5	Ver- und Entsorgung	10
2.6	Immissionsschutz	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.2	Örtliche Bauvorschriften	14
4	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT	16
5	KOSTEN	16
6	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	16
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Basleracker“, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters.....	3
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen – Herbolzheim mit schematischer Darstellung des Plangebiets.....	4
Abb. 3:	Variante 2a des städtebaulichen Entwurfs	6
Abb. 4:	Variante 2b des städtebaulichen Entwurfs	6
Abb. 5:	Bäume im Kreuzungsbereich der Landeckstraße und des Tannenweges.....	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um dem anhaltenden dringenden Bedarf an Wohnbauland und dem vielfachen Wunsch nach Bauplätzen nachzukommen, möchte die Stadt Kenzingen ein neues Baugebiet entwickeln. Um eine ausgewogene Entwicklung in allen Ortsteilen zu gewährleisten, bemüht sich die Stadt Kenzingen, auch in den kleineren Ortsteilen Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung auszuweisen, beziehungsweise bereits vorhandene Siedlungsansätze angemessen weiterzuentwickeln, so dass die bestehende Infrastruktur optimal genutzt werden kann. So soll im Südosten des Ortsteils Nordweil im Bereich Basleracker die bestehende Siedlungsstruktur angemessen ergänzt werden.

Hier befindet sich entlang der Landeckstraße bereits eine bestehende Bebauung mit daran angrenzenden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden liegt ein Spielplatz, der von den Einwohnern des Ortsteils, aber auch teilweise von dem Kindergarten genutzt wird. Direkt an die bestehende Bebauung angrenzend soll nun ein Wohngebiet entwickelt werden, nach Norden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und die daran anschließende Böschung begrenzt. Das Plangebiet kann über die bestehenden Straßen Landeckstraße und Tannenweg erschlossen werden und auch die vorhandene Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung des Ortsteils ist in räumlicher Nähe bereits vorhanden. Diese Strukturen können so ergänzt werden, dass die Erschließung des Plangebiets möglich wird. Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich kleinere Hecken-Biotope, die durch die Planungen jedoch nicht berührt werden, dennoch einer Berücksichtigung bei der Planung bedürfen.

In einem ersten Schritt wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Hierfür wurden 3 Varianten einer möglichen Bebauung und Erschließung des Plangebiets geprüft und im Ortschaftsrat diskutiert. Auch die Art und die Dichte der geplanten Bebauung wurde kritisch hinterfragt, so dass ein Entwurf entstand (in 2 Varianten), der unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine, für den ländlichen Raum relativ dichte Bebauung mit einem sparsamen Erschließungssystem kombiniert. Basierend auf diesem städtebaulichen Entwurf werden nun im Rahmen der weiteren Planung die verschiedenen Themen geprüft und vertiefend bearbeitet. So soll das neue Baugebiet insgesamt hohen ökologischen, städtebaulichen und energetischen Standards entsprechen. Daneben wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser bearbeitet und auch das Thema der vorhandenen Immissionen durch den nahegelegenen Pferdehof (Geruch), sowie den Festplatz in Nordweil wird in die Planungen einfließen. Insgesamt wird so das ursprüngliche städtebauliche Konzept im Rahmen der weiteren Planung weiterentwickelt werden. In Zusammenarbeit mit verschiedenen externen Fachplanern wird die Planung vertieft, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Dementsprechend hat der Gemeinderat beschlossen, für die Entwicklungsfläche „Basleracker“ im Ortsteil Nordweil einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Basleracker“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und Nutzung, sowie der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen
- Harmonische Gestaltung des Ortsbildes

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Basleracker“ werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Im ersten Schritt, der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung, soll nun das vorliegende städtebauliche Konzept sowie die Vorwürfe für die Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften vorgestellt werden. Parallel zu diesem ersten Beteiligungsschritt sollen dann die notwendigen Gutachten und konkreteren Planungen, vor allem hinsichtlich der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Umweltbeitrag abschließend erarbeitet werden. Bezüglich einer frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit, aber auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll so den verschiedenen Akteuren die Gelegenheit gegeben werden, schon in diesem frühen Stadium der Planung Anregungen vorzutragen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Basleracker“ umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 1763, 1764, 3751, 3752, 3753 vollständig, sowie Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 1757/1, 1759, 1760 und 1762, sowie der Verkehrsgrundstücke Flst.Nr. 1776 und 3750 in zweckdienlicher Abgrenzung. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 0,84 ha und liegt im Ortsteil Nordweil. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Basleracker grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Landeckstraße und Tannenweg an.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils. Die Landeckstraße quert das Plangebiet von Norden nach Süden, wobei östlich des Weges landwirtschaftliche Flächen und ein älterer Schuppen liegen, westlich des Weges sind gärtnerisch genutzte Grundstücke mit älteren Baum- und Strauchstrukturen vorhanden. Im Norden des Plangebiets verläuft ebenfalls ein landwirtschaftlicher Weg, daran anschließend, durch eine steile Böschung vom Weg getrennt, liegt ein öffentlicher Spielplatz und weitere Grünflächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung von Nordweil an, im Osten liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

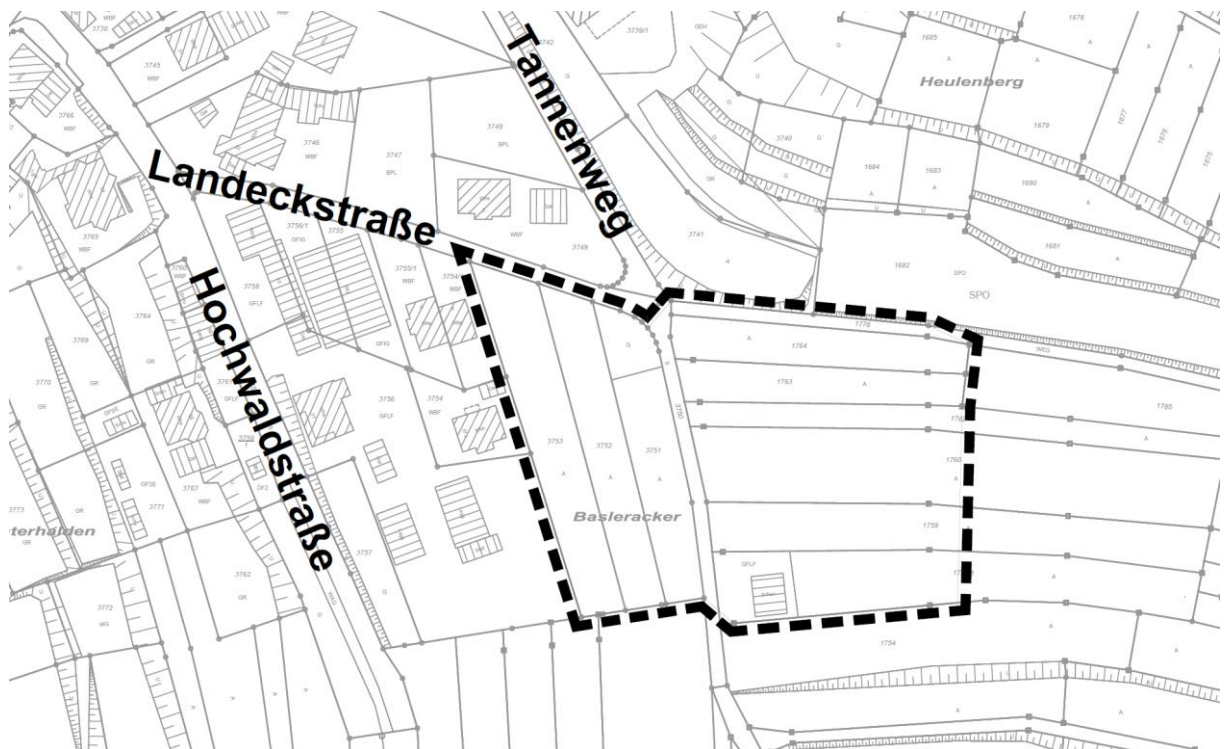


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Basleracker“, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, ohne Maßstab, genordet

Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, so dass nun auch ein Teil der Landeckstraße in die Planung mit aufgenommen wurde, da dieser im Rahmen der Planung als Erschließung fungieren soll.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 wird das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplans „Basleracker“ als geplante Wohnbaufläche (K11 Basleracker) mit einer Größe von insgesamt 1,13 ha dargestellt. Die Planungen sehen vor, das Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln. Dementsprechend können die Planungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

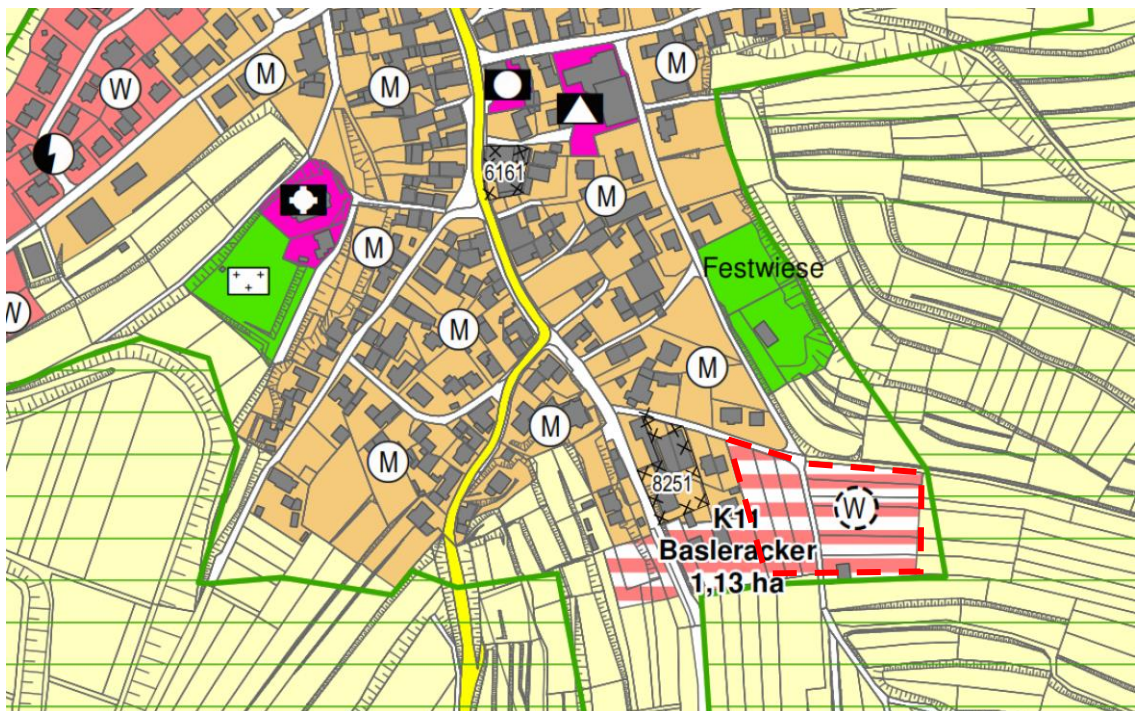


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen – Herbolzheim mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rot umrandet), (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche Basleracker (K11) größer dargestellt und umfasst insgesamt eine Fläche von 1,13 ha. Davon soll im Zuge der nun vorliegenden Planung aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer jedoch nur ein Teilbereich entwickelt werden mit einer Größe von 0,84 ha.

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Basleracker“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Bebauungsplan wird für den Bereich der Wohngebietsfläche „Basleracker“ nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da sie in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der westlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung steht.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser

Schwellenwert deutlich unterschritten, basierend auf einer Größe des Plangebiets von 0,84 ha und einer festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.360 m², basierend auf der Annahme, dass das gesamte Plangebiet als Wohngebiet zugrunde gelegt wird.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

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. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete in einiger Entfernung befinden. Das FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Nr. 7813341) liegt in etwa 300 m Entfernung östlich des Plangebiets und das Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ (Nr. 7712402) etwa 4 km westlich der Kernstadt von Kenzingen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung, sowie der trennenden Strukturen nicht zu erwarten.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Deshalb wird insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die im Rahmen des weiteren Verfahrens erarbeitet und entsprechend dokumentiert wird.

1.5 Verfahrensablauf

05.11.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.
03.04.2023	Der Ortschaftsrat berät die vorliegenden Varianten der städtebaulichen Entwürfe und entscheidet über eine Variante als Grundlage für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs.
25.05.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

mit Frist bis

_____._____._____
_____._____._____

Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

_____._____._____ bis

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

_____._____._____
Anschreiben

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

vom _____._____._____
mit Frist bis

_____._____._____
_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die nun vorliegende Planung basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der für das Plangebiet erarbeitet wurde. In einem ersten Schritt wurden verschiedene Varianten der Erschließung und der Bebauung dargestellt und im Ortschaftsrat diskutiert. Auf diese Variantendiskussion aufbauend wurde der städtebauliche Entwurf nochmal optimiert, so dass nun ein abgestimmter Entwurf in 2 Varianten für die Bebauungsplanung zu Grunde gelegt werden kann.



Abb. 4: Variante 2b des städtebaulichen Entwurfs (Stand April 2023, ohne Maßstab)

Abb. 3: Variante 2a des städtebaulichen Entwurfs (Stand April 2023, ohne Maßstab)



Die beiden Varianten unterscheiden sich ausschließlich im Norden im Bereich entlang des landwirtschaftlichen Weges. Hier soll eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern realisiert werden, wobei die Bebauung mit 2 oder drei Gebäuden möglich wäre.

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Landeckstraße sowie den Tannenweg, wobei der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg, der heute in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet quert, erhalten wird und als neue Erschließungsstraße für das Plangebiet fungieren soll. Die bestehenden Wege sind jedoch teilweise sehr schmal ausgebaut, so dass im weiteren Verfahren abgestimmt werden muss, ob diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Als neue interne Erschließung wird der bestehende landwirtschaftliche Weg aufgrund der Zunahme der Anlieger entsprechend auf 5,5 m ausgebaut werden, so dass ein Begegnungsverkehr

möglich wird. Auf der anderen Seite soll der heute schon hier fahrende landwirtschaftliche Verkehr weiterhin gut abwickelbar sein. Zentral im Plangebiet wird eine Wendemöglichkeit eingeplant, die so dimensioniert ist, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann. Die weitere interne Erschließung erfolgt im Norden über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und im Süden über eine kleine Stichstraße, die jedoch entsprechend der geringen verkehrlichen Belastung so schmal wie möglich errichtet wird, so dass insgesamt die Erschließung so reduziert wie möglich umgesetzt wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so die Flächeninanspruchnahme durch die Verkehrsflächen minimiert werden, ohne jedoch die Funktionalität der Verkehrswege zu beeinträchtigen. Auf Grund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens, kann auf die Anlage von getrennten Fuß- und Radwegen verzichtet werden, so dass auf gemischten Verkehrsflächen alle Teilnehmer den Raum in Anspruch nehmen können und so eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Im Norden, im Kreuzungsbereich der bestehenden Verkehrswege soll die vorhandene Verkehrsfläche aufgeweitet werden. Hier stehen heute Bäume und Büsche, die erhalten werden sollen und zusammen mit der Verkehrsfläche einen attraktiven Eingang ins neue Wohnquartier bilden. Dabei soll die Fläche öffentlich nutzbar sein, geteilt in die eigentliche Verkehrsfläche sowie die Grünstrukturen, um hier auch für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete einen gemeinsamen Raum zu schaffen.

Die Stellplätze sind so in die Planungen integriert, dass auf den einzelnen Grundstücken die eigenen Fahrzeuge untergebracht werden können, wobei je Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind, so dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Der öffentliche Straßenraum kann so vom ruhenden Pkw-Verkehr freigehalten werden. Bei den Reihenhäusern kann dies aufgrund der Anordnung nur so realisiert werden, dass die Stellplätze senkrecht zur Erschließungsstraße angeordnet werden, so dass diese die Bebauung von der Verkehrsfläche trennen. Im Norden sollen kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Hier sollen die notwendigen Stellplätze ebenfalls auf den Grundstücken selbst untergebracht werden, wobei im Zuge der weiteren Planungen dann zu prüfen ist, ob hier die Anlage von Tiefgaragen möglich und sinnvoll ist, oder ob auch hier die Stellplätze oberirdisch anzuordnen sind.

Die Anbindung der bestehenden und der neuen Bebauung an den ÖPNV erfolgt in einer Entfernung von etwa 350 m durch die Haltestelle Nordweil Rathaus. Hier verkehren die Linien 281 und 116 des RVF und verbinden Nordweil mit dem Bahnhof sowie der Kernstadt von Kenzingen (etwa 10 bis 15 min) und Herbolzheim (etwa 25 bis 30 min) während der wöchentlichen Arbeitszeiten in einem 1 bis 2-stündigen Takt, in den Stoßzeiten sogar deutlich häufiger. Von den Bahnhöfen in Kenzingen und Herbolzheim kann dann der überörtliche Nahverkehr erreicht werden, so dass das Plangebiet trotz der Lage gut an den ÖPNV angebunden ist. Durch den Anschluss an diese Verbindungen kann gesichert werden, dass im Sinne der Verkehrswende der ÖPNV gut zu erreichen ist.

Als dritter Baustein der Mobilität spielt der nicht motorisierte Verkehr in Form von Rad- und Fußverkehr im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle, da zwar Fuß- und Radwegeverbindungen über das bereits bestehende Wegenetz vorhanden sind, aufgrund der Lage des Plangebiets in Nordweil und der damit verbundenen Topografie und der Entfernung spielen diese Verkehrsmittel für die täglichen Belange jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Trotzdem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans darauf geachtet werden, dass im Plangebiet auf den privaten Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, so dass oberirdisch auch überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden können.

2.2 Bebauung / Städtebau

Für die Bebauung im Plangebiet wurden in den ersten städtebaulichen Varianten unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt. Das Ziel der Planung war dabei stets, die

Errichtung von Wohnbebauungen. So soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, dass die bereits bestehenden Bebauungen im Norden und im Westen ergänzt und sich städtebaulich in die Umgebung einpasst. Nach der Diskussion im Ortschaftsrat wurde daraufhin eine verdichtete Bauweise beschlossen, so dass nun neben wenigen klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch 2 Reihenhäuser mit jeweils 3 bzw. 4 Hauseinheiten entstehen sollen, die auf kleinen Grundstücken realisiert werden. So kann unterschiedlichen Wünschen entsprechend Wohnraum entstehen und auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können auch flächensparende Bauweisen errichtet werden. Im Norden des Plangebiets sollen darüber hinaus 2 bis 3 kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, in denen auch kleinere Wohnungen entstehen können. So kann neben dem klassischen Wohnraum für Familien auch ein attraktives Angebot für jüngere und ältere Bewohner des Ortsteils geschaffen werden, die teilweise dann auch barrierefrei erreichbar sein sollten.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich dabei zum einen am Bestand der nördlich und westlich angrenzenden Bebauungen, zum anderen sollen aber die Grundstücke optimal ausgenutzt werden können, so dass eine zweigeschossige Bauweise mit einem aufgesetzten Dach- oder Attikageschoss zulässig ist. Insgesamt sollen bei der Bebauung auch moderne Bauformen ermöglicht werden, so dass neben den klassischen Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer zulässig sind. Aufgrund der Geländeneigung wird jedoch darauf geachtet werden, dass ein harmonisches Ortsbild entsteht, das die vorhandenen Strukturen ergänzt.

2.3 Grünordnung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs kam der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu, auch weil ökologische und klimatische Faktoren bei der Planung heute immer wichtiger werden. Dementsprechend wurden schon auf der Entwurfs-ebene verschiedene Aspekte bei der Planung berücksichtigt. Zum einen befinden sich auf der Fläche westlich des bestehenden Weges im Bereich der gartenbaulichen Nutzung verschieden Bäume und Sträucher, die so weit wie möglich in die Planungen integriert wurden, um diese zu erhalten. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird abzustimmen sein, welche dieser Strukturen von besonderer Bedeutung sind. Im Norden, im Bereich der geplanten Platzsituation befinden sich beispielsweise 2 Bäume, die mit den umgebenden Grünbereichen in die Planungen mit aufgenommen wurden. Diese sollen erhalten werden und als Grün- und öffentlicher Freibereich zum Aufenthalt einladen.



*Abb. 5: Bäume im Kreuzungsbe-
reich der Landeckstraße und des
Tannenweges (Blick von Osten,
eigene Aufnahme)*

Im Plangebiet selbst sollen die privaten Gärten angelegt und gepflegt werden, es sollen Baum- und Strauchpflanzungen realisiert werden, so dass eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht wird und unterschiedlichen Arten ein Lebensraum angeboten

werden kann. Darüber hinaus sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt werden und das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet gehalten und zur Verdunstung oder Versickerung gebracht werden. So soll trotz der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Landschaftsplaner erarbeitet und in die Planungen übernommen.

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Kenzingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden. Für den Städtebau sind vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Rahmen der nun vorliegenden Planung eine Fläche in Anspruch genommen, die zwar heute noch unbebaut ist, es ist jedoch das Ziel der Planung, die bestehenden Infrastrukturen wie die vorhandene Erschließung, aber auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sinnvoll zu nutzen und zu ergänzen, sowie auf der anderen Seite auch in den kleineren Siedlungsansätzen innerhalb der Ortsteile eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Um die Auswirkungen auf das Klima trotzdem so gering wie möglich zu halten, soll hier die nun in Anspruch genommene Fläche dafür verdichtet bebaut werden und so wird sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung als auch der baulichen Dichte entsprechend darauf geachtet, dass hier eine angemessene Nutzung der Fläche gesichert wird.

Die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur begleitet und ermöglicht, jedoch nicht zwingend festgesetzt werden. Hier greifen jedoch die Vorgaben und Verpflichtungen aus dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg und die präzisierende Verordnung, in denen die Nutzung der Dachflächen für die Anlagen zur solaren Energiegewinnung zwingend festgeschrieben sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können und wurden dementsprechend dahingehend geprüft und angepasst werden, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Pangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von ebenerdigen offenen Stellplätzen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht und so weit wie möglich und sinnvoll verbindlich festgesetzt. Die Stellung der einzelnen Gebäude wurde ebenfalls optimiert, so dass eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden möglich ist, so dass die Anlage von Anlagen zur solaren Energiegewinnung möglich ist.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs kann der Anschluss des Plangebiets an den ÖPNV geprüft werden. Hier besteht bereits eine Bushaltestelle in einer Entfernung von etwa 350 m, so dass diese fußläufig zu erreichen ist. Darüber hinaus liegt der Ortsteil Nordweil jedoch in einer stark topographisch bewegten Landschaft, so dass die Anbindung des Plangebiets an die Fuß- und Radwege zwar im Rahmen der bestehenden Wege bereits vorhanden ist, aufgrund der Topografie und der

Entfernungen kann hier jedoch davon ausgegangen werden, dass der Fuß- und Radverkehr vor allem im Alltag nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen sollen die Bebauung und die Verkehrsflächen angemessen eingegrünt werden, so dass die Entstehung von Wärmeinseln vermieden wird und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern schattenspendende Elemente in die Planungen mit einbezogen werden. Zum anderen muss der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet geprüft werden, da aus vergangenen Ereignissen bekannt ist, dass bei stärkeren Regenfällen vor allem auf dem landwirtschaftlichen Weg im Norden vermehrt mit anstehendem Wasser zu rechnen ist. Hinsichtlich einer möglichen Tiefgarage wäre dementsprechend zu prüfen, wie diese gegen das anfallende Wasser zu schützen wäre.

Auch die möglichen Flachdächer oder flach geneigten Pultdächer sollen entsprechend begrünt werden, so dass trotz der Nutzung der geeigneten Dachflächen für Anlagen der solaren Energiegewinnung eine Begrünung stattfindet. Die Dachformen sind so gewählt, dass neben den klassischen Dachformen wie Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Flachdächer zulässig sind, die dann zu begrünen sind und durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden. Für die klassischen Dächer wird zumindest eine Begrünung ermöglicht, auch wenn diese heute technisch noch sehr aufwendig und damit teuer ist. Darüber hinaus ist das Thema des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser von besonderer Bedeutung, da dies im Plangebiet selbst zurückgehalten und zur Verdunstung oder Versickerung gebracht werden soll, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser und Klima verringern werden. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im privaten und entlang der öffentlichen Räume werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Straßenraum umgehen können.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt im Rahmen der Möglichkeiten bei einer Neubebauung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Basleracker“. Hier wird durch Fachingenieure im Zuge der weiteren Planung entsprechend der Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur abgestimmt, sowie die konkrete interne Erschließungsplanung erarbeitet.

2.6 Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Basleracker“ im Ortsteil Nordweil sind vorhandene Immissionen zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen im Rahmen der konkreten weiteren Planung mit aufzunehmen. Auf der einen Seite wird zu prüfen sein, ob durch den südlich des Plangebiets befindlichen Hensles Hof mit integrierter Pferdepension Geruchsbelastungen zu erwarten sind. Auf der anderen Seite wurde im Rahmen der Diskussion im Ortschaftsrat darauf hingewiesen, dass der Festplatz in der Nähe des Plangebiets liegt, so dass auch hier entsprechende Immissionen zu erwarten sind. Beide Themen werden im Rahmen der weiteren Planung vertieft und dann gegebenenfalls in die Planung mit aufgenommen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß der angrenzenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Um die Wohnruhe der Umgebung jedoch nicht zu beeinträchtigen, werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. All diese Nutzungen würden erheblichen Verkehr in das Plangebiet lenken, der basierend auf der vorhandenen Erschließung nicht abgewickelt werden kann. Darüber hinaus würden nachbarschaftliche Konflikte generiert werden, beispielsweise durch Emissionen oder durch den Parksuchverkehr, die vermieden werden sollen. Die Nutzungen wurden entsprechend der benachbarten Bebauung begrenzt, womit auch im Sinne der Gleichbehandlung die Bebauung und Nutzungsmöglichkeit des neuen Wohngebiets entsprechend definiert ist.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird analog der angrenzenden Bebauung in der Umgebung gewählt werden, so dass sich die neuen Gebäude in ihrer Kubatur an der bestehenden Bebauung des Ortsteils Nordweil orientieren. Auf der anderen Seite soll eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Bebauung im Plangebiet zu sichern. So werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (H)), zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gewählt. Das Ziel ist, dass im Plangebiet eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen entstehen kann, sowie einem aufgesetzten Dach- oder Attikageschoss.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zusätzlich definiert, dass bei Flach- und flach geneigten Dächern der obere Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut nicht als Traufhöhe gilt, sondern als Gebäudehöhe. Durch diese zusätzliche Festsetzung wird die Errichtung eines Flachdaches, bzw. eines flach geneigten Pultdaches mit einer Dachneigung von bis zu 20° ermöglicht, da der Pultfirst dann nicht als Traufhöhe zu bewerten ist, sondern als Gebäudehöhe. So können die Gebäude im Plangebiet entsprechend mit 2 Vollgeschossen entstehen, auf denen dann jedoch ein Attikageschoss mit einem flach geneigten Pultdach oder einem Flachdach aufgesetzt ist.

Darüber hinaus wird durch eine weitere Festsetzung ermöglicht, dass die Traufe von Dachaufbauten und Gauben um bis zu 2 m höher sein darf als die festgesetzte Traufe, so dass die Errichtung von Gauben und Dachaufbauten möglich wird. Dies ist von besonderer Bedeutung, wenn im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum entstehen soll, der entsprechend belichtet und belüftet werden kann.

Auch kann die zulässige Höhe durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung überschritten werden. Damit möchte die Stadt Kenzingen den Stellenwert der solaren Energieerzeugung betonen und den Anforderungen an diese Anlagen Rechnung tragen.

Für die Nebenanlagen, Garagen und Carports wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine maximal zulässige Höhe definiert, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus soll die Bebauung durch die Garagen und Carports nicht riegelförmig in Erscheinung treten, so dass Sichtachsen und Luftschneisen zwischen der Bebauung erhalten bleiben.

Hinsichtlich der zulässigen Überbaubarkeit des Plangebiets wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird dann jedoch ergänzt, dass diese GRZ durch unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf, so dass die gewünschte Tiefgarage auch entsprechend möglich sein wird. Um die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren, muss das jedoch das Dach der Tiefgarage entsprechend begrünt werden, so dass dieses nicht in Erscheinung tritt.

Im Zuge der weiteren Planungen wird anhand der konkreteren Erschließungsplanung und basierend auf einer Vermessung des Plangebiets dann die exakte zulässige Höhe ergänzt, so dass die Festsetzungen zusammen die geplante Bebauung entsprechend abbilden.

3.1.3 Bauweise

Durch den Einschrieb in die Planzeichnung sowie die ergänzenden textlichen Festsetzungen werden für die einzelnen Bereiche im Plangebiet die Bauweisen individuell festgesetzt. So wird im WA1 nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht, während im WA2 eine offene Bebauung in Form von Reihenhäusern (Hausgruppen) definiert wird. Im Norden, im Bereich des WA3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass hier die geplanten Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Um nicht zu große, riegelartige Baukörper entstehen zu lassen, wird hier die zulässige Gebäudelänge auf maximal 20m begrenzt. So wären beide Varianten (siehe unter Ziffer 2) zulässig, ohne jedoch einen durchgängigen Gebäuderiegel zu ermöglichen.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese wurden so gewählt, dass der städtebauliche Entwurf abgebildet wird, es jedoch auch noch einen angemessenen Spielraum für die zukünftigen Bauherren gibt.

3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für die einzelnen Baufenster wird die mögliche Stellung der Gebäude durch die Darstellung in der Planzeichnung definiert. So soll gewährleistet werden, dass vor allem die Bebauung im Norden im WA3 sowie die Reihenhäuser entsprechend ost-west ausgerichtet sind und sich damit dem Wegeverlauf, sowie dem Hang anpassen. Im WA1 sind die zulässigen Gebäudestellungen etwas flexibler, so dass zur Straße trauf- und firstständige Gebäude entstehen können, so dass die Bauherren eine angemessene Flexibilität haben, das Ortsbild jedoch trotzdem nicht negativ beeinträchtigt wird.

3.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind überdachte Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen nochmals explizit für jedes Baugebiet geregelt. Für die Reihenhäuser wird definiert, dass hier die notwendigen Stellplätze entlang der Straße als offene Stellplätze entstehen, während Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird eine flexiblere Anordnung der Stellplätze ermöglicht, so sind diese innerhalb der Baufenster sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Stellplätze, also Garagen und Carports müssen dabei einen definierten Abstand zur Verkehrsfläche einhalten, so dass diese den öffentlichen Verkehrsraum nicht einengen und die Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken so ist, dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten. Ebenerdige Stellplätze hingegen können dichter an die Verkehrsfläche herangebaut werden, da diese den Straßenraum nicht einengen. Zur Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass alle Fahrradstellplätze, also überdachte oder

offene, überall im Plangebiet zulässig sind. Damit möchte die Stadt Kenzingen die Bedeutung der Fahrräder hervorheben und dafür Sorge tragen, dass angemessene Abstellmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken hergestellt werden können.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m² Grundfläche sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig, so dass diese größeren Nebenanlagen auch in den zentralen Grundstücksbereichen angeordnet werden. So können die rückwärtigen Grundstücksteile von einer Bebauung freigehalten werden, so dass innere Grünräume entstehen, die maßgeblich zur Eingrünung des Plangebiets beitragen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen sind generell im Plangebiet zulässig, so können beispielsweise private Wärmepumpen flexibel angeordnet werden, aber auch Trafostationen für die Versorgung des Plangebiets sind zulässig und je nach Bedarf durch den Versorgungsträger errichtbar.

3.1.7 Verkehrsflächen

Im Zuge der weiteren Planung wird eine Erschließungsplanung von einem Fachingenieurbüro erstellt. Diese wird dann in die Planungen eingearbeitet, so dass dann die zukünftigen Straßentrassen sowie die Höhen in der Planzeichnung abgebildet werden. Da die Planungen jedoch nie vollständig die Realität abbilden können, wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass von den dann dargestellten Höhen in einem angemessenen Rahmen nach oben und unten abgewichen werden kann, so dass beim Bau der Erschließung dann auch noch auf die Gegebenheiten vor Ort reagiert werden kann.

3.1.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die Erschließung des neuen Plangebiets ist so angelegt, dass im zentralen Bereich des Plangebiets eine Wendeanlage angelegt wird, die von einem drei-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Da jedoch nicht alle Grundstücke einen direkten Anschluss an diese Trasse haben, bzw. die kleineren Erschließungsstiche nicht von den Müllsammel-fahrzeugen befahren werden können, wird in die Planung eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz mit aufgenommen. Hier kann der Müll am Tag der Abholung von den Eigentümern aufgestellt werden, so dass der öffentliche Verkehrsraum nicht durch die Behälter eingeengt wird.

3.1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird definiert, dass je Einfamilienhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind, während in den Doppelhaushälften und den Reihenhäusern nur jeweils eine Wohneinheit zulässig sind. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße in den südlichen Bereichen und der bewegten Topografie im gesamten Plangebiet soll so vermieden werden, dass viele kleine Wohnungen entstehen, durch die eine hohe Anzahl an Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen wäre. Nur im Norden, im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind 5 Wohnungen je Wohnhaus zulässig, hier ist es gerade das Ziel in kleineren Mehrfamilienhäusern auch kleinere Wohnungen zu ermöglichen.

3.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen Reihenhäuser mit 3- bis 4 Gebäudeeinheiten entstehen. Die Erschließung dieser Reihenhäuser soll über private Wege erfolgen, die durch die Eintragung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metalle zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.1.12 Anpflanzungen und Erhaltung

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. So muss im Übergang zur freien Landschaft im Süden und Osten des Plangebiets eine angemessene Eingrünung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Die dargestellten Anpflanzungen bilden den zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf ab. Ziel ist es zum einen die Verkehrsflächen zu begrünen, zum anderen soll das Plangebiet durchgrünt werden und zur angrenzenden freien Landschaft eingegrünt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird durch ein Grünplanungsbüro der Bestand im Plangebiet aufgenommen und bewertet. Daraus resultierend werden entsprechende notwendige Maßnahmen formuliert, die zur Offenlage dann in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen werden. Dabei wird es zum einen um den möglichen Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher gehen, beispielsweise im Bereich des geplanten Platzes im Norden des Plangebiets. Zum anderen wird es darum gehen, welche zusätzlichen Strukturen im Plangebiet errichtet werden können, um den Eingriff in die Natur und Landschaft zu minimieren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im nächsten Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt. Bisher wurden die Grundzüge der Planung dargestellt und entsprechend begründet, im städtebaulichen Entwurf werden begleitend die Grundzüge definiert.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

3.2.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung gemäß den zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Vor allem die Vorschriften zu den Dachaufbauten wurden gemäß der umgebenden Bebauung gewählt. Darüber hinaus sollen jedoch auch die moderneren Dachformen des Pult- und Flachdaches möglich sein, so dass die Dachflächen dann für die Gewinnung von Energie genutzt werden können. Auch sollen die flachen Dächer dann begrünt werden, so dass positive Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie auf das Klima erreicht werden können.

3.2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei gemäß dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen. So soll vermieden

werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen Gründen sind Stacheldraht und Nadelhölzer nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten und den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu sehr einzuengen, wird bei Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m zu Verkehrsfläche und bei Hecken und Hinterpflanzungen ein Abstand von mindestens 1,0 m festgesetzt.

Um dem Gestaltungsleitbild eines grünen Dorfes zu entsprechen, sollen Stützmauern als Natursteinmauern, aus L-Steinen oder begrünte Wände/Gabionen ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die Höhe der Stützmauern auf 1,0 m begrenzt, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

3.2.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

3.2.5 Niederspannungsfreileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

3.2.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, bei einer ungeraden Anzahl muss aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden, da alle privaten Pkw auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden und die Parkplätze im öffentlichen Raum den Besuchern zur Verfügung stehen. So soll insgesamt ein fließender und sicherer Verkehr gewährleistet werden.

3.2.7 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden bis zur Offenlage ergänzt. Das Ziel ist es jedoch, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet so weit wie möglich zurückzuhalten und zu versickern, sollte dies jedoch aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der Topographie nicht möglich sein, so soll das Niederschlagswasser gesammelt und nur gedrosselt in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Die Bauvorschriften sollen die umgebende Bebauung berücksichtigen und die Voraussetzung zur Schaffung eines hochwertigen, diversifizierten und zukunftsfähigen Quartiers schaffen.

4 GRÜNNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Hierfür wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung durch ein qualifiziertes Grünplanungsbüro ein Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser wird Aussagen zum Artenschutz, aber auch zu den einzelnen Belangen beinhalten und damit eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial darstellen. Neben der Beschreibung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung wird dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt enthalten.

Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der gegebenenfalls notwendige Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

5 KOSTEN

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entstehen verschiedene Kosten, die durch die Stadt Kenzingen übernommen werden. Diese Kosten umfassen Kosten für die Planung, für die Errichtung der Erschließung, die technische Erschließung sowie den gegebenenfalls notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich. All diese entstehenden Kosten werden im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ermittelt und zur Offenlage ergänzt.

6 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Im Zuge einer gesetzlichen Umlegung sollen die Eigentümer entsprechend an der Planung bzw. Umsetzung beteiligt werden.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 0,84 ha, die heute überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt sind.

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	8.373 m²
Wohngebiet	6.934 m²
davon WA 1	3.301 m²
davon WA 2	2.022 m²
davon WA 3	1.552 m²
Versorgungsfläche	30 m²

Verkehrsfläche	1.409 m²
Öffentliche Grünfläche	59 m²

Stadt Kenzingen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kenzingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Stadt Kenzingen, den

Stadt Kenzingen, den

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Matthias Guderjan
Bürgermeister