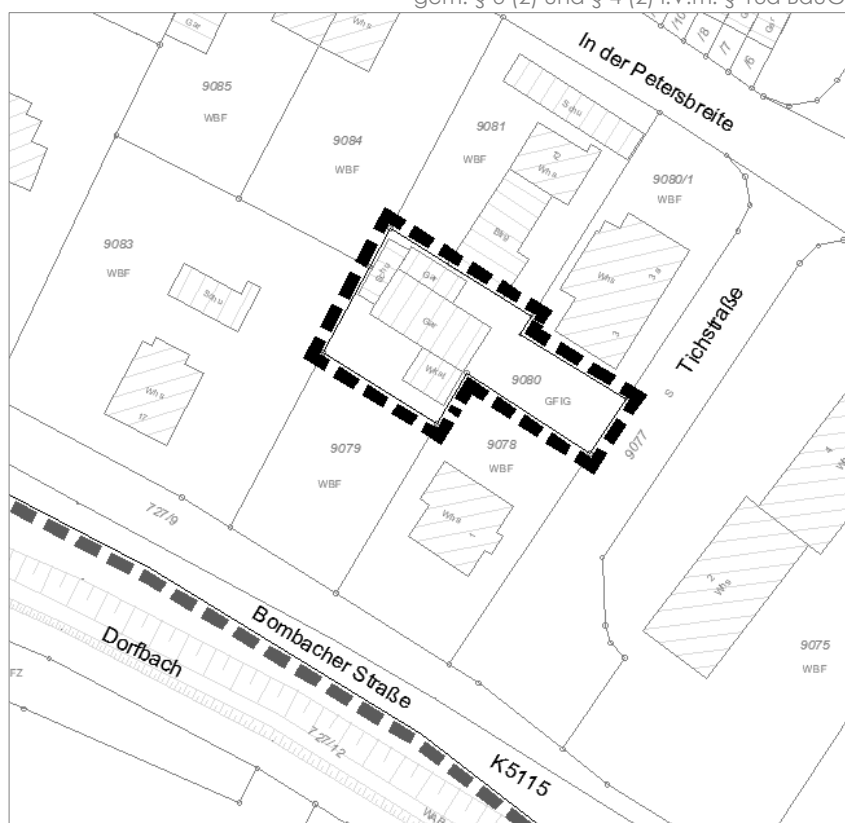




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 02.06.2022
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



SATZUNGEN DER STADT ELZACH

über

- a) den Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat am ____.

- a) den Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom ____).

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus dem:

- a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom __.__.____

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
- b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

- 3. Beigefügt ist die Begründung mit Belangen des Umweltschutzes vom __.__.____

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Petersbreite Kohler“ vom 18.08.1972.

Stadt Kenzingen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Gemäß dem zeichnerischen Teil wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse,
 - maximal zulässige Traufhöhe (TH),
 - maximal zulässige gebäudehöhe (GH),
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschoßflächenzahl (GFZ).
- 1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Wegen und Stellplatzflächen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 8,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern und gegenläufigen Pultdächern gilt der jeweils obere Pultfirst nicht als Traufe im Sinne dieser Festsetzung.
- 1.3.2 Die Traufhöhen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Traufhöhen um max. 3,0 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand Dachaufbau / Äußere Dachhaut.

- 1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 11,5 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.3.4 Der untere Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Höhe der Straße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.5.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausungen) müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m einhalten.
- 1.5.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer DN von 10° (Nebenanlagen, Garagen, Carports) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mind. 8 cm mächtig sein. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.6.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Schalldämmung der Außenbauteile**
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutz-

bedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

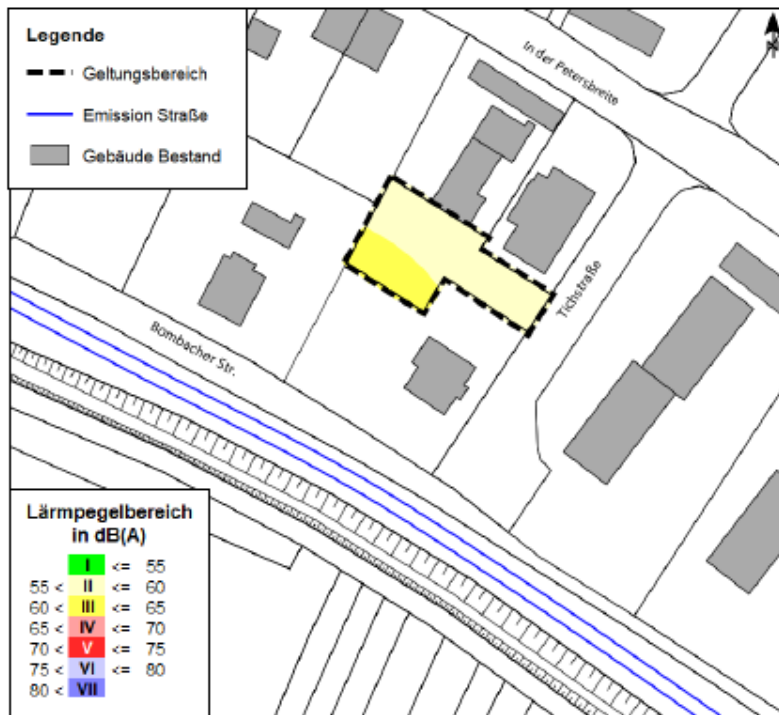
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderliche Schalldämm-Maße ($\text{erf. } R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80*)

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Fassaden, die gemäß folgender Darstellung im Lärmpegelbereich III liegen zu erbringen.



Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform

- 2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer und gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. Gegenläufige Pultdächer dürfen einen Versatz beim Pultfirst von max. 1,5 m aufweisen.
- 2.1.2 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 2.1.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 5 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben

- 2.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.5 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 70 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.1.6 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.7 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.8 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 10° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dacheindeckung

- 2.1.9 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachbegrünungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 2.1.10 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.11 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab der Oberkante der Verkehrsfläche, nicht höher als 0,8 m sein.
- 2.3.2 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.3.5 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtssicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz / Altlasten

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten,

bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologi-sche Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stadt Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Be-kanntmachungssatzung durch Nachrich-tenblatt Nr. __ am __.__.____.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bau-vorschriften wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Art des Bebauungsplans.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Höhe baulicher Anlagen	8
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.7	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	Dächer.....	9
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
3.3	Einfriedungen und Mauern.....	10
3.4	Außenantennen	11
3.5	Freileitungen.....	11
4	UMWELTBETRAG	11
4.1	Grundlage.....	11
4.2	Bestandsanalyse	11
4.3	Standortalternativen.....	13
4.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	13
4.5	Abwägung	13
5	VER- UND ENTSORGUNG	14
6	BODENORDNUNG	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Petersbreite Kohler“ wurde am 18.08.1972 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war es, ein Wohngebiet entlang der Bombacher Straße zu entwickeln, in dem verschiedene Gebäudetypologien entstehen sollten, um der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal punktuell geändert und jeweils in einem kleinen Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert. Die letzte Änderung erfolgte am 26.09.1985.

Nun ist wieder ein Eigentümer an die Stadt Kenzingen herangetreten mit dem Wunsch auf dem bereits bebauten Grundstück eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu realisieren. Bisher war in diesem hinteren Grundstücksteil jedoch lediglich eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen zulässig. Ziel der nun vorliegenden Planung ist es, das bestehende Gebäude, welches als Garage und Werkstatt genutzt wird, durch eine Wohnbebauung in den oberen Geschossen aufzustocken, so dass zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Stärkung der Wohnfunktion in diesem zentralen Bereich der Kernstadt von Kenzingen, steht die Stadt diesem Wunsch positiv gegenüber, kann so doch eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Einer besonderen Berücksichtigung bedarf die Lage des Plangebiets im Nahbereich der Bombacher Straße, die als Kreisstraße K5115 etwas mehr als 30 m südlich des Änderungsbereichs verläuft. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird eine schalltechnische Untersuchung entsprechend in die Planung integriert, sowie die notwendigen Schutzmaßnahmen in die Planung aufgenommen.

Um die Ziele und die geplante Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll dementsprechend das bestehende Planungsrecht überarbeitet werden. Da der Bebauungsplan „Petersbreite Kohler“ aus dem Jahr 1972 stammt, entsprechen die Regelungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Qualität und Quantität der Festsetzungen. Darüber hinaus ist es seit einer Änderung der LBO 1995 nicht mehr zulässig, örtliche Bauvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen zu erlassen, sie müssen nun getrennt als eigenständige Regelungen erkennbar sein (sog. Trennungsgebot). Die Stadt Kenzingen hat sich daher entschieden, für das Plangebiet keine Änderung des alten Bebauungsplans in Form eines sog. Deckblattes durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser soll einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Petersbreite Kohler“ überplanen. Dementsprechend wurde im Gemeinderat der Stadt Kenzingen am _____._____._____ der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ gefasst.

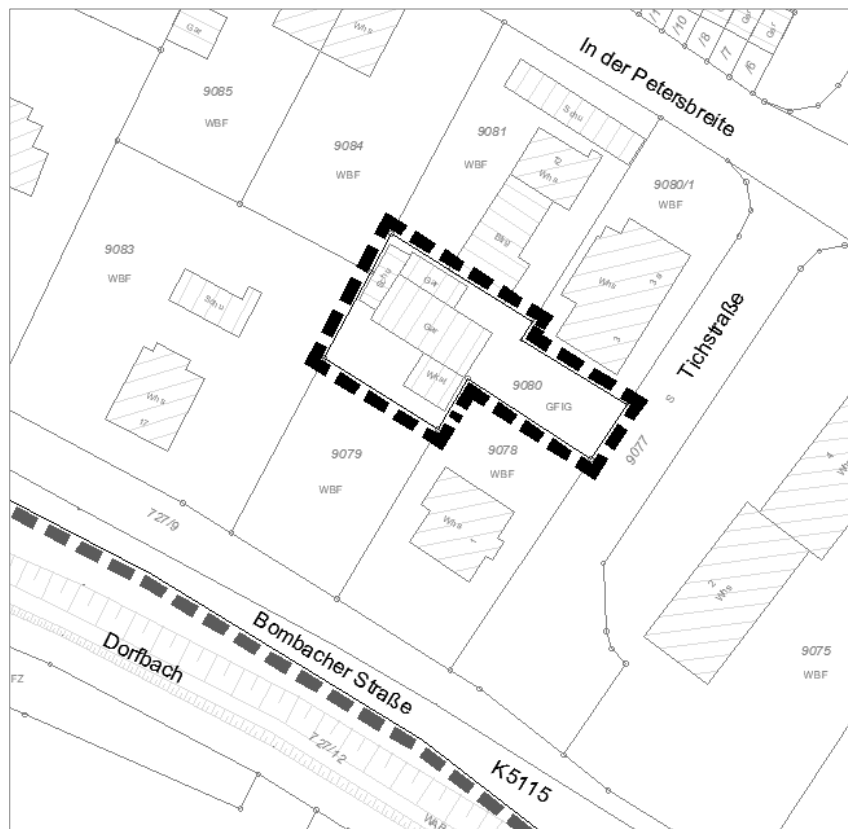
Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung und Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum im Kernstadtbereich
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine behutsame Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Stadt Kenzingen

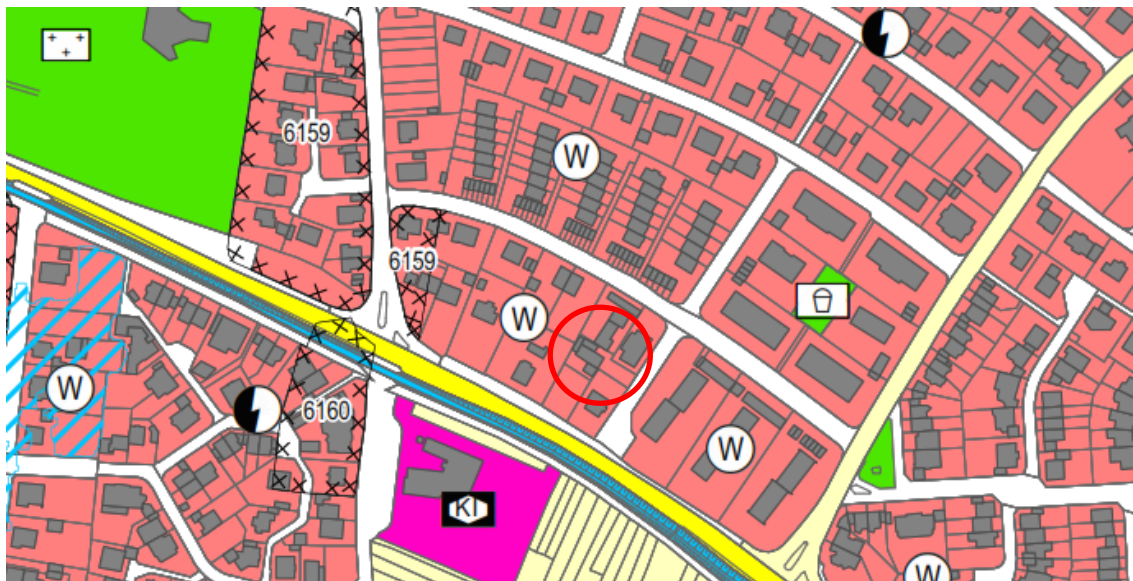
- Eindämmung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft durch angemessene Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung

Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Kenzingen, nördlich der Bombacher Straße, die die Haupteerschließungsstraße von Kenzingen aus östlicher Richtung darstellt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Flst.Nr. 9080 vollständig und hat eine Größe von knapp 500 m². Das Plangebiet ist heute durch verschiedene bauliche Anlagen überbaut, so steht hier eine Werkstatt, Garagen sowie ein Schuppen. Umgeben ist der Gelungsbereich von Wohnbebauungen, sowie der Tichstraße im Osten.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

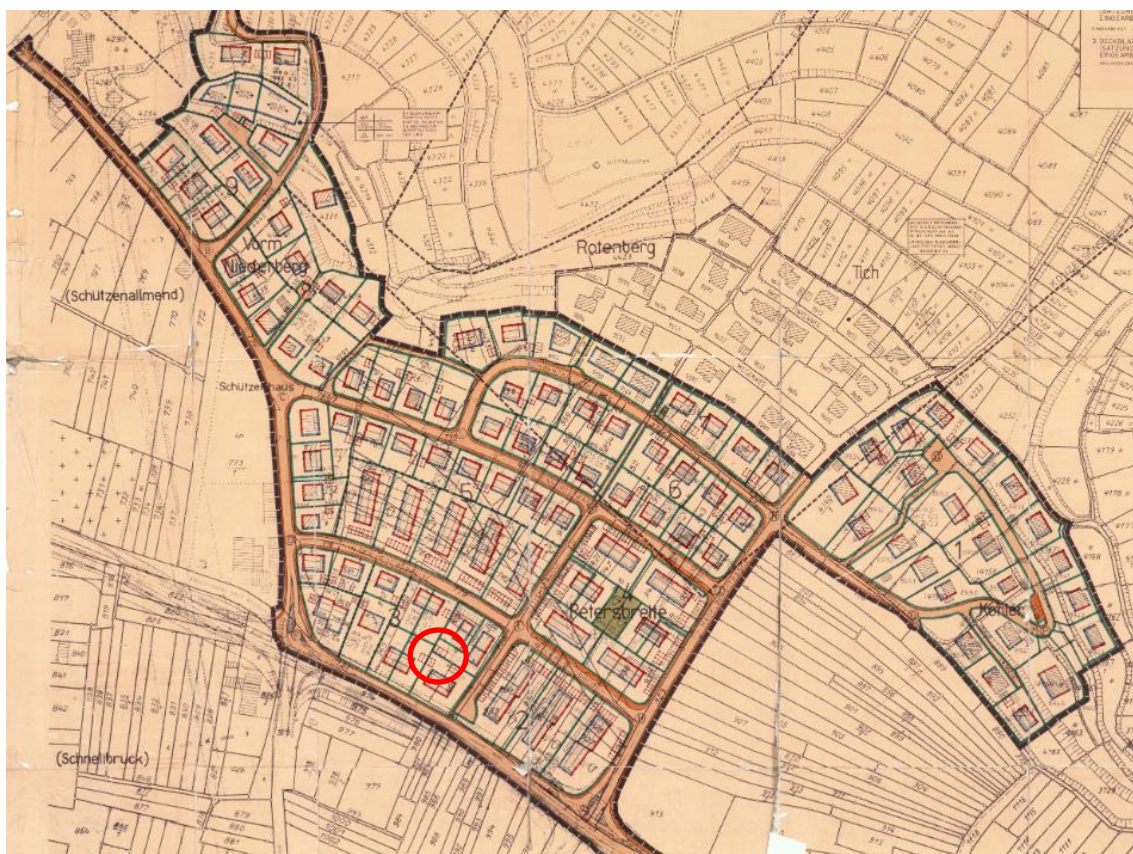
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplans „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Petersbreite Kohler“ vom 18.08.1972. Dieser wurde zwischenzeitlich dreimal punktuell geändert und jeweils in einem kleinen Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert. Die letzte Änderung erfolgte am 26.09.1985.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Petersbreite Kohler“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (ohne Maßstab)



Links: vergrößerter Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Petersbreite Kohler“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (schwarz umrandet) (ohne Maßstab)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Bebaubarkeit ist lediglich im Rahmen von Garagen und Nebenanlagen zulässig, da kein Baufenster dargestellt ist, sondern eine Zone für Garagen. Darüber hinaus gelten im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung eine zwingend 2-geschossige Bebauung mit Doppelhäusern bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5. In der Planzeichnung war zudem eine zulässige Dachneigung von 34-38° für die Wohngebäude der umgebenden Grundstücke definiert. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften wurden weitere Inhalte geregelt, wie die zulässige Höhe der Gebäude, verschiedene Vorgaben zur Gestaltung der Bebauung sowie der verbleibenden, nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen.

Durch die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich überlagert. Die verbleibenden Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt.

1.5 Art des Bebauungsplans

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. Qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der umgebenden Verkehrsflächen als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wurde. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich, da das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass das einzig betroffene Grundstück durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Be-

bauungsplans erschlossen wird. Somit ist die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich.

Die Stadt Kenzingen geht davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB, sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine schonende Nachverdichtung des Bestandes im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei knapp 500 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) ist etwa 650 m entfernt, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ (Nr. 7712402) ist etwa 1,2 km entfernt und durch die Bebauung, Verkehrswege, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet weiterhin ausschließlich Nutzungen im Rahmen allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 4 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

- | | |
|------------|--|
| 02.06.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB |
| 02.06.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage |

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

_____._____._____
bis _____._____._____
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____
Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____
Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegange-
nen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „4.
Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ und die örtlichen
Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ soll die zulässige Art der baulichen Nutzung beibehalten, jedoch präzisiert werden. Es soll weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bleiben, es werden jedoch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sollen im Plangebiet nicht realisiert werden, da dies zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet ziehen würde. Darüber hinaus entstünden Konflikte hinsichtlich Lärm- und Geruchsbelastungen, die hier zu Konflikten führen würden. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, sowie dem Ziel hier eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, werden Gartenbaubetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

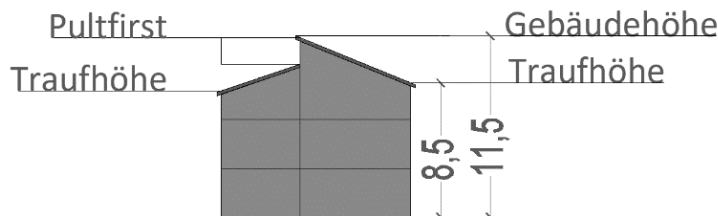
2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen, getrennt zwischen Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung angegebenen Wert für Wohngebiete und sichert damit eine angemessene Bebauungsdichte auf dem Grundstück. Aufgrund der zentralen Lage und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll für das Plangebiet festgesetzt werden, dass durch ebenerdige bauliche Anlagen, wie Wege oder ebenerdige Stellplätze, die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitungsmöglichkeit bildet auch die heutige Situation ab, da bereits große Teile des Grundstücks entsprechend genutzt werden. Auch die zulässige Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglichen zum einen die geplante Bebauung, zum anderen kann so eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden, die sich dennoch in die umgebende Bebauung einfügt. Die Werte der GRZ und GFZ liegen damit etwas höher als durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. So kann eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch hier im Innenbereich von Kenzingen ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Werte der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe orientieren sich an der vorliegenden konkreten Planung und ermöglichen darüber hinaus einen kleinen Spielraum, so dass zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls notwendige kleinere Änderungen angemessen realisiert werden können.



Darstellung der definierten Trauf- und Gebäudehöhen bei gegenläufigen Pultdächern (eigene Darstellung)

Die Definition der Trauf- und Gebäudehöhe beziehen sich dabei als unterer Bezugspunkt auf die vorhandene Straße, so dass eindeutig ist, von wo gemessen werden muss. Bei der Definition des oberen Bezugspunktes der zulässigen Traufhöhe wird die Festsetzung dahingehend präzisiert, dass definiert wird, dass die Pultfirste von Pultdächern oder gegenläufigen Pultdächern nicht als Traufe gelten. Diese Präzisierung wird gerade bei gegenläufigen Pultdächern notwendig, da in diesem Fall die Schnittpunkte der äußeren Gebäudewand mit dem Dach an verschiedenen Punkten zusätzlich auftreten. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die Traufhöhen eindeutig definiert sind und die obere Höhe durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt wird.

Des Weiteren wird definiert, dass die Traufen von Dachaufbauten die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten darf, so dass bei der Realisierung von Dachaufbauten auch die entsprechend notwendigen Traufhöhen ermöglicht sind.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Das so entstehende Baufenster umfasst fast die gesamte bestehende Bebauung, so dass die geplante Aufstockung möglich wird. Aufgrund der Größe des Baufensters sind keine weiteren Überschreitungsmöglichkeiten zulässig.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In die Festsetzungen zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass überdachte Stellplätze, also Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind. So soll vermieden werden, dass außerhalb der Baugrenze weitere hochbauliche Anlagen errichtet werden, die dann das Ortsbild durch die hohe Verdichtung beeinträchtigen. Lediglich kleinere Nebenanlagen, wie Müllbehältereinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, so dass die bestehenden Frei- und Hofflächen erhalten werden. Lediglich Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, also Anlagen die der Versorgung des Plangebiets dienen, wie Stromverteilerkästen sind im gesamten Plangebiet zulässig, so dass hier entsprechend flexibel bei einem vorhandenen Bedarf reagiert werden kann. Insgesamt soll jedoch die Überbauung des Plangebiets in einem angemessenen Maßstab gewährleistet werden, so dass sich die neue, nachverdichtete Bebauung in die umgebenden Strukturen einfügt und diese ergänzt.

2.6 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.

Ebenfalls um die Versiegelung und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft zu minimieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zu begrünen sind. Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen, so dass bei einer Bebauung entsprechend der Eingriff minimiert werden kann. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung ist dabei explizit zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen 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).

2.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

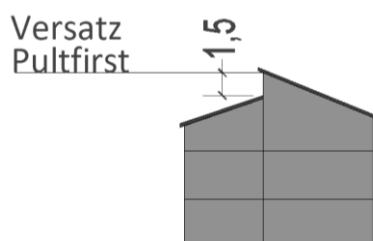
Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Bombacher Straße, die als Kreisstraße K 5115 nach Osten die Ortsteile Bombach und Nordweil an die Kernstadt anbindet. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, in der die Verkehrsimmissionen berechnet, dargestellt und bewertet wurden. Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud erstellt. Sie kommt zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um rund 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden, während die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tags und nachts weitgehend eingehalten werden. Es werden dementsprechend Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig.

Dementsprechend werden Überlegungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (beispielsweise Mauern) im Gutachten dargelegt und qualifiziert verworfen. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. So müssen die Außenbauteile der lärmzugewandten Gebäudeteile mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß hergestellt werden. Hierfür wird in die Festsetzung der Lärmpegelbereiche aufgenommen. Es wird deutlich, dass nur die Fassade, die zur Kreisstraße hin orientiert ist, dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, an den anderen Fassaden hingegen sind die Werte entsprechend deutlich niedriger. Darüber hinaus sind jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig, es wird jedoch empfohlen, die schutzbedürftigen Räume so zu orientieren, dass sie von der Lärmquelle abgewandt sind. Insgesamt kann durch die Festsetzung zum Schallschutz sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen, so dass die Bebauung trotz der Nähe zur Straße realisiert werden kann.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Dächern werden in den örtlichen Bauvorschriften verschiedene Inhalte geregelt. So wird für die zulässige Dachform festgesetzt, dass Satteldächer und gegenläufige Pultdächer realisiert werden dürfen, da sich diese harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen, zum anderen jedoch auch eine moderne Dachform möglich wird.



Gegenläufiges Pultdach mit Versatz beim Pultfirst (eigene Darstellung)

Neben der Dachform wird auch die zulässige Dachneigung definiert, so dass auch diesbezüglich die neue Bebauung so gestaltet wird, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Für Garagen und Carports werden zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer ermöglicht, diese sind dann jedoch zu begrünen, so dass der Versiegelung im Plangebiet eine Begrünung bei flach geneigten Dächern entgegengestellt wird, um die Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kombination dieser Dachbegrünung mit der Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig ist. Eine Nutzung durch beides, also Dachbegrünung und Solaranlagen, ist zwischenzeitlich problemlos technisch möglich und eröffnet für beide Nutzungen positive Synergieeffekte.

Auch für Dachaufbauten und Dachgauben werden entsprechend der umgebenden Bebauung örtliche Bauvorschriften erlassen, so dass die Dachaufbauten nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. So darf beispielsweise nur eine Gaubenart je Gebäude realisiert werden, Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und es werden Mindestabstände zum First, zur Traufe und zu den Ortsgängen definiert. Hinsichtlich der Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird festgesetzt, dass diese bei allen Dachneigungen zulässig sind, dass sie jedoch aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft oder angrenzenden Verkehrsräumen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus dürfen die Solaranlagen ab einer Dachneigung von 10° nicht aufgeständert werden, so dass sie bei Hauptdächern nicht gegen die Dachrichtung aufgestellt werden können, was das Ortsbild stark prägen würde.

Hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird ebenfalls auf die bisherigen örtlichen Gegebenheiten aufgebaut, so dass nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig sind. Andere Materialien wie Dachpappe oder Wellfaserzement sind ausgeschlossen, da sie als nicht ortstypische Materialien das Ortsbild beeinträchtigen. Auch werden glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen, um Konflikte mit der Nachbarschaft und den angrenzenden Verkehrsräumen zu vermeiden. Im Sinne der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Natur und Landschaft wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Dachbegrünungen sowie die Anlage von Anlagen zur solaren Energiegewinnung grundsätzlich zulässig sind, auch wenn sie nur auf Dachflächen realisiert werden dürfen.

3.2 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 schon durch § 21a NatSchG nicht zulässig. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. 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, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht 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 ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentli-

chen Raum zu gewährleisten, wird bei Hecken und Hinterpflanzungen ein Abstand von mindestens 50 cm zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

3.4 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.

3.5 Freileitungen

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

4 UMWELTBETRAG

4.1 Grundlage

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.2 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Stadt Kenzingen und hat eine Größe von etwa 500 m². Das Plangebiet ist heute im hinteren Bereich, von der Tichstraße kommend, durch verschiedene Garagen, Schuppen und Nebengebäude bebaut, im vorderen Teil sind Wege- und Stellplatzflächen angelegt, so dass ein großer Teil des Plangebiets heute bereits versiegelt ist. Lediglich in den Randbereichen, v.a. nach Süden sind geringe Grünflächen vorhanden und am Bereich der Tichstraße ist eine kleine Grünfläche angelegt, auf der ein Baum gepflanzt wurde.



Foto: Sicht auf das Plangebiet von der Tichstraße, rot markiert die Grenze des Plangebiets (Quelle: eigenes Foto)

Die Grünflächen in den Randbereichen sind jedoch nur sehr schmal und überwiegend als Lagerfläche genutzt. Darüber hinaus trennt ein hoher, geschlossener Zaun das Grundstück von der südlich angrenzenden Gartenfläche.



Foto: Blick von Süden durch den südlich angrenzenden Hausgarten auf die Schuppen- und Garagenbebauung im Plangebiet und den hohen, geschlossenen Zaun (Quelle: eigenes Foto)

Das Plangebiet ist durch einen Bebauungsplan von 1972 überplant. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoss-

flächenzahl von 0,5 bei 2 zulässigen Vollgeschossen. Im Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans war kein Baufenster eingezeichnet, sondern eine Zone für Garagen und Nebenanlagen. Die Bebauung, die auf dem Grundstück realisiert wurde, geht jedoch über diese Zonen deutlich hinaus. Das Plangebiet ist bis auf sehr geringe Flächen versiegelt oder als Abstellfläche in Anspruch genommen.

Durch die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, indem auf die bestehenden Garagen und Schuppen, die in einem baulichen Zusammenhang erstellt wurden, eine Wohnbebauung aufgesetzt werden soll. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen wird nicht vorbereitet.

4.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel eine Nachverdichtung auf der bestehenden Bebauung ist. So soll in zweiter Reihe eines bereits in Anspruch genommenen Grundstücks eine zusätzliche Wohnbebauung realisiert werden. Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergäben sich hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter nur wenige Veränderungen gegenüber der vorliegenden Planung, da die Nutzung voraussichtlich so beibehalten würden. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, würde gegebenenfalls an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Bebauung nötig.

4.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Das Plangebiet ist heute fast vollständig in Anspruch genommen und bebaut, so dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser davon ausgegangen werden muss, dass aufgrund der bestehenden Versiegelung die Schutzgüter bereits stark beeinträchtigt sind. Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet ebenfalls durch die bereits bestehende Bebauung sowie die Lage im Kern der Stadt Kenzingen bestimmt. Auch hier ist durch die Erhöhung der Bebauung keine wesentliche Änderung zu erwarten, da das Plangebiet bereits genutzt wird und durch die zusätzliche Bebauung weder die Entstehung von Hitzeinseln zu erwarten ist, noch werden örtliche Windsysteme beeinflusst, da die Bebauung in der Umgebung bereits vorhanden ist und nun lediglich ein weiteres Gebäude erhöht werden soll. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet heute ebenfalls von sehr geringer Bedeutung, da es fast vollständig bebaut und in Anspruch genommen ist. Lediglich an der Tichstraße gibt es eine kleine Grünfläche mit einem Baum, die jedoch in ihrem heutigen Zustand erhalten werden wird. Eine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets ist daher nicht zu erwarten. Auch bleiben die vorhandenen Randbereiche des Plangebiets unverändert, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten ist. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von der Lage des Plangebiets innerhalb der Kernstadt von Kenzingen. Die umgebenden Grundstücke sind alle schon seit langer Zeit bebaut und in Anspruch genommen, das Plangebiet selbst ebenfalls. Durch die nun geplante Aufstockung der bestehenden Bebauung wird ein weiterer Baukörper entstehen, der sich in seiner Größe und Gestaltung in die Umgebung einfügt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten ist. Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, da das Plangebiet keinen wesentlichen Einfluss auf die Schutzgüter hat. Beim Schutzgut Mensch wären hier Lärmemissionen zu berücksichtigen, oder die Funktion des Plangebiets für die Erholung der Menschen. Hier wird jedoch auf einem Privatgrundstück eine bestehende Bebauung erweitert, so dass keine Emissionen zu erwarten sind und auch eine Erholungsfunktion hat das Plangebiet nicht.

4.5 Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans

geändert, so dass die bestehende Bebauung mit Garagen, Schuppen und Nebenanlagen erhalten und um eine zusätzliche Wohnnutzung aufgestockt werden kann. Insgesamt kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, so dass die verschiedenen Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans und den Erlass örtlicher Bauvorschriften kommt es jedoch zu geringen Verbesserungen, wird nun doch in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass beispielsweise Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind. Auch werden verschiedene Materialien ausgeschlossen, so dass der Eintrag von Ionen in den Boden und das Grundwasser vermieden wird. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass bei der Erweiterung der Bebauung die heutigen Maßstäbe gelten, so auch bei der Wahl der Leuchtmittel für den Außenbereich.

Insgesamt wird durch den nun vorliegenden Bebauungsplan eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht, so dass im Kernort von Kenzingen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden hingegen sehr gering ausfallen, da das Plangebiet bereits fast vollständig in Anspruch genommen ist.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits realisiert, wird das Plangebiet doch bereits lange genutzt. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung für die ergänzende Bebauung wird mit den Leitungsträgern abgestimmt, ob die vorhandenen Leitungen angepasst oder erneuert werden müssen, oder ob neue Leitungen erforderlich wären.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und gegebenenfalls notwendigen Erschließungskosten werden vollständig vom Grundstückseigentümer übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet mit einer Größe von knapp 500 m² wird vollständig als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Stadt Kenzingen, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den _____.____._____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. _ am _____.____._____.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde damit am _____.____._____ rechtsverbindlich.