

# **GEMEINDE KÄMPFELBACH**

## **Bebauungsplan „Bell“ mit örtlichen Bauvorschriften**

-- Entwurf –

Fassung vom 08.01.2025

*(redaktionelle Ergänzungen am 14.03.2025)*

**Schöffler.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

[mail@planer-ka.de](mailto:mail@planer-ka.de)

[www.planer-ka.de](http://www.planer-ka.de)

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach §§ 2-10 BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	17.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3(1) BauGB	vom bis	22.11.2019 23.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	gem. § 4(1) BauGB	vom bis	12.11.2019 23.12.2019
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	17.04.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	11.05.2023 12.06.2023
Einholen der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	27.04.2023 12.06.2023
Billigung des überarbeiteten Entwurfs und Beschluss zur erneuten Veröffentlichung		am	24.06.2024
Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung Erneute Veröffentlichung	gem. § 4a (3) BauGB	am vom bis	15.07.2024 26.08.2024
Erneutes Einholen der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	11.07.2024 26.08.2024
Billigung des überarbeiteten Entwurfs und Beschluss zur zweiten erneuten Veröffentlichung		am	xx.xx.2025
Bekanntmachung der zweiten erneuten Veröffentlichung Zweite erneute Veröffentlichung	gem. § 4a (3) BauGB	am vom bis	xx.xx.2025 xx.xx.2025 xx.xx.2025
Zweite erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	xx.xx.2025 xx.xx.2025
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (1) BauGB gem. § 10 (3) BauGB	am am	

# Satzungen

## über die Aufstellung des Bebauungsplans „Bell“

## und der örtlichen Bauvorschriften

### **Rechtsgrundlagen:**

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

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

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des v Bebauungsplans „Bell“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

#### Bestandteile der Satzung

--	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 08.01.2025
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 08.01.2025
B	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 08.01.2025

#### Anlagen

C	Hinweise	in der Fassung vom 21.01.2025
D	Begründung	in der Fassung vom 21.01.2025

#### Weitere, gesonderte Anlagen

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	Stand 28.08.2023
Nachsorge der Breitblättrigen Stendelwurz	Stand 07.10.2024
Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)	Stand 14.03.2025
Baugrunderkundung	Stand 24.11.2020
Luftbildauswertung	Stand 21.04.2021
Schalltechnische Untersuchung	Stand 14.03.2025
Verkehrsuntersuchung	Stand 18.12.2024

## Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:**

- Nicht störende Gewerbebetriebe

**Unzulässige Nutzungen:**

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhen WH1 und WH2 sowie die Gebäudehöhe GH laut Eintrag im zeichnerischen Teil.

Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.5 überschritten werden. Begrünte Tiefgaragenflächen werden nur zu 50% auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

**Als Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen gilt die im zeichnerischen Teil in den Baufenstern eingetragene Höhe über NN.

**Die Wandhöhe WH 1** ist bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses. Bei Gebäuden mit Satteldach ist die Wandhöhe WH 1 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist die Wandhöhe WH 1 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses.

**Die Wandhöhe WH 2** ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika des Staffelgeschosses. Die Wandhöhe WH 2 ist bei Gebäuden mit Staffelgeschoss mit Pultdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Pultdach ohne Staffelgeschoss ist die Wandhöhe WH 2 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (First). Bei Gebäuden mit Satteldach ist WH 2 nicht anzuwenden.

**Die Gebäudehöhe GH** ist bei Gebäuden mit Satteldach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (First). Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss mit Pultdach ist GH der höchstgelegenen Punkt der Dachhaut des Staffelgeschosses (First). Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach ohne Staffelgeschoss ist GH nicht anzuwenden.

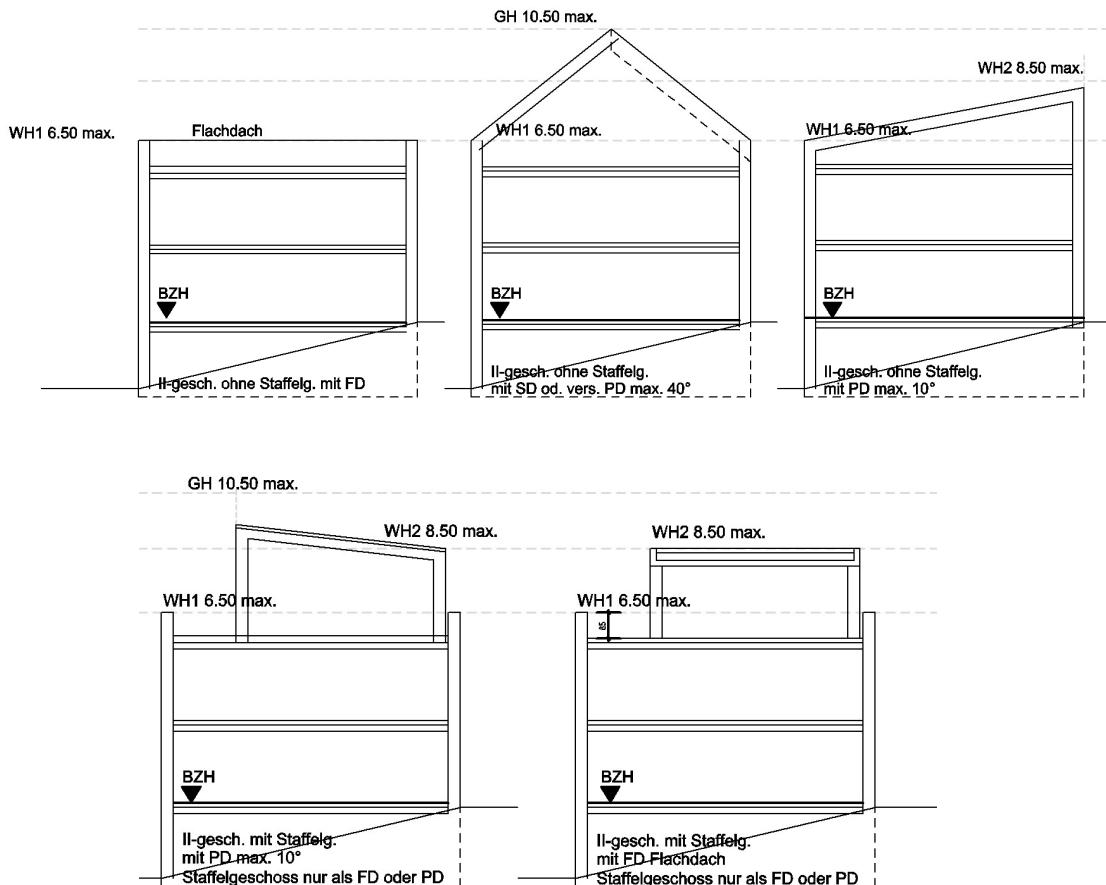


Abb.: Beispielhafte Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gem. örtl. Bauvorschrift zulässig sind:

**Zur Klarstellung:** Ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bell“ sowohl eine Wandhöhe WH1 (Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses), eine Wandhöhe 2 (WH2, Traubereich des Staffelgeschosses, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend).

**Für Doppelhäuser** wird eine Wandhöhe 1 (WH1) von 6.50 m zwingend verbindlich festgesetzt. Unterschreitungen der Wandhöhe sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhäuser durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

Außenwände von Staffelgeschossen müssen an der Talseite mindestens 3,00 m gegenüber der Fassade darunterliegender Geschosse und an allen anderen Seiten außer bei Grenzbebauung mindestens 0.30 m gegenüber der Fassade darunterliegender Geschosse zurückversetzt werden.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen straßenseitig durch untergeordnete Bauteile um 1.50 m, wenn sie nicht breiter sind als 5.00 m, überschritten werden. Die Breite aller Überschreitungen insgesamt darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m in einer Breite von 4,00 m überschreiten.

#### 4 **Bauweise, Gebäudestellung und Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Baugebiet sind die Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Pultdach ohne Staffelgeschoss muss der Pultfirst auf der bergseitigen Gebäudeseite liegen.

Die Errichtung von Doppelhaushälften im Teilbereich C ist nur zulässig, wenn der Grenzanausbau der zweiten Doppelhaushälfte durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen gelten nur für Hauptdächer (nicht untergeordnete Dächer).

#### 5 **Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 u.11 BauGB)**

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im Teilbereich B (Geschosswohnungsbau), dort aber auch außerhalb überbaubarer Flächen in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrswegen ist mit Tiefgaragen ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.

##### **Garagen/Carports**

In den Teilbereichen A und C sind Garagen/Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. In allen Teilbereichen ist mit Garagen oder Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen an der Einfahrtsseite ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten, falls nicht durch Planeintrag anders festgelegt. Stellplätze auf den Zufahrten zu Garagen und Carports sind zulässig.

Im Teilbereich B (Geschosswohnungsbau) sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.

##### **Stellplätze**

In den Teilbereichen A und C sind Stellplätze vor Garagen/Carports und zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche zulässig.

Im Teilbereich B (Geschosswohnungsbau) sind oberirdische Stellplätze nur zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, zu seitlichen öffentlichen Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.

**Fahrradgaragen** sind in allen Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit Fahrradgaragen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Mit **Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO** - ausgenommen Einfriedungen, Mülltonnen-Einhäusern, Wärmepumpen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 m<sup>3</sup> zulässig.

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. In Doppelhäusern sind maximal 1 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist darüber hinaus eine zusätzliche Einliegerwohnung bis max. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig.

Im Teilbereich B (Geschosswohnungsbau) sind maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen bis zu einer Grundstückstiefe von 1.00 m. Darüber hinaus ist zulässig die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

## **8 Gehwege und öffentliche Parkplätze**

Die im zeichnerischen Teil innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten, straßenbegleitenden Gehwege und Parkplatzteile sind nicht verbindlich festgesetzt und können im Zuge der weiteren Planung und Ausführung verändert werden.

## **9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

## **10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Auf den privaten Grundstücksflächen, ist ein Mindestgrünflächenanteil von 50% beizubehalten.

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächige Ziersteinaufschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Die Pflanzgebote unter Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

## **11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## 12 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzgebot)

#### Allgemeines

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten umzusetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL15 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist zulässig, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

#### Anfahrschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

#### Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

### 12.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

#### Straßen- und Parkplatzbäume

Im öffentlichen Straßenraum und auf Verkehrsgrünflächen sind 19 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

#### (A 1) Bepflanzung öffentlicher Grünflächen

Auf der Spielplatzfläche sind insgesamt fünf hochstämmige heimische Laubbäume, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Standorte sind auf der Spielplatzfläche frei wählbar.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet sind gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten insgesamt weitere 8 hochstämmige heimische Laubbäume, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Standorte dürfen von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten um bis zu 5 m abweichen.

Die Bäume sind aus der Pflanzliste gemäß Punkt 12.4 zu wählen.

Die im zeichnerischen Teil mit **A1** gekennzeichneten Pflanzgebote dienen neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich, auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

## 12.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

### Pflanzgebot Einzelbaum pro Baugrundstück

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstholzstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenen Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Geeignete Baumarten sind aus der Pflanzliste gemäß Punkt 12.4 zu wählen.

### (A 2) Eingrünung nach Westen und Süden (zur freien Landschaft hin)

Auf den im zeichnerischen Teil mit **A2** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine etwa 3 m breite freiwachsende, geschlossene Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Geeignete Gehölz- und Baumarten sind aus der Pflanzliste gemäß Punkt 12.4 zu wählen.

Die Maßnahme **A 2** dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich, auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

### (A 3) Durchgrünung Planungsgebiet (innerhalb der Bebauung)

Auf den im zeichnerischen Teil mit **A3** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende, geschlossene Hecken mit einer Gesamtbreite von etwa 3 m (jeweils 1,5 m beidseits der künftigen Grundstücksgrenzen) bzw. am nördlichen Rand mit 1,5 m Breite aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Geeignete Gehölz- und Baumarten sind aus der Pflanzliste gemäß Punkt 12.4 zu wählen.

Die Maßnahme **A 3** dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich, auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 10° Dachneigung) sind dauerhaft extensiv mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen. Es ist Substrat zu verwenden, welches nicht mit Phosphat angereichert wurde. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### Tiefgaragenbegrünung

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm aufweisen

## 12.4 Pflanzliste

### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

\* giftige Früchte

### Wildobstbäume

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus domestica	Wildpflaume

Alternativ können auch andere hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Es wird jedoch empfohlen auf regional typische Sorten zu achten.

## 12.5 Dacheindeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

## 12.6 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich Insekten- und Fledermaus-schonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur  $\leq 2700$  Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

## 13 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen ist eine unterirdische Anlage zur Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers herzustellen. Die Fläche ist oberirdisch zu begrünen, soweit technisch nichts anderes geboten ist.

## Teil B - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Dächer und Dachdeckungen

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 40°
- Pultdach mit einer Dachneigung bis 10°
- Flachdach

Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind Flach- oder Pultdächer bis 10° zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Auf die Regelungen zu Dachbegrünungen unter Ziffer 12.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

**Staffelgeschosse** dürfen nur mit Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.

**Für Doppelhäuser** wird als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zwingend festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung bis 40°, mit Pultdach bis 10° oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

### 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen).

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten untereinander sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen. Dachgauben sind als Schleppgauben oder Flachdachgauben mit einer max. Dachneigung bis 20° zulässig, die Traufhöhe von Dachgauben darf WH 2 nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung bis 25° zulässig, die Wandhöhe von Zwerchgiebeln darf WH 2 nicht überschreiten.

Solaranlagen (Solarkollektoren oder Photovoltaik) sind in der gleichen Neigung wie das darunterliegende Dach zu montieren. Aufständerungen von Solaranlagen auf Flachdächern sind bis max. 20° zulässig.

### 3 Fassadengestaltung von Gebäuden und Garagen

Fassaden und Sockel sind zu verputzen, zulässig sind nur Glatt- oder Rauhputze. Fassaden sind in hellen, nicht grellen Farben zu gestalten. Sockel dürfen in dunkleren Farbtönen gestaltet werden.

Für Teilflächen von Fassaden bis zu 30% je Fassadenseite sind dunklere Farben, Holzverschaltungen, Fassadenplatten oder Sichtmauerwerk aus Ziegel (nichtglänzend) oder regional vor kommendem Naturstein zulässig.

Fassaden von Dachgeschossen mit Flach- oder Pultdach (Staffelgeschosse, s. Abbildungen unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind in Material oder Farbe gegenüber den darunterliegenden Geschossen gestalterisch abzusetzen.

#### **4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit ist laut § 37 LBO ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten größer 48m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Einer Wohneinheit zugeordnete Stellplätze dürfen als gefangene Stellplätze ausgebildet werden.

#### **5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

#### **6 Außenantennen**

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

#### **7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudewand zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

#### **8 Einfriedungen**

Einfriedungen und geschlossene Hecken entlang der Erschließungsstraßen (Planstraßen A-D) und entlang der im Inneren des Plangebietes verlaufenden Fußwege dürfen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als offene Metallkonstruktionen mit einem unteren Abstand zur Geländeoberfläche von 12 cm und mit Hinterpflanzung als Hecken zu gestalten. Zulässig sind auch Einfriedungen aus Holz.

Standorte von Müllbehältern, Müllsammelanlagen und Wärmepumpen sind so einzurüsten, einzuhauen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehen sind.

#### **9 Stützmauern**

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzubösen.

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

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und zur Terrassierung innerhalb des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Sichtflächen von Stützmauern sind in Naturstein auszuführen. Zulässig sind auch Gabionen mit Steinfüllungen.

**10 Geländeaufschüttungen**

Geländeaufschüttungen auf der Talseite der jeweiligen Erschließungsstraße sind im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig.

**11 Anlagen für das Niederschlagswasser**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat ab der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal im Mischsystem mit Anschluss an den im Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal zu erfolgen.

**12 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung auf privaten Grundstücken**

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Volumen muss  $0,6 \text{ m}^3$  pro  $100 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche betragen, jedoch mindestens  $3,5 \text{ m}^3$ . Der Notüberlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen.

**13 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche von talseitig gelegenen Grenzgaragen die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt, wenn die Garage max. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt beginnt.

## Teil C - Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erd-verfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf das am nördlichen Rand des Plangebietes direkt angrenzende Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG auf Flst. Nr. 1173/1 (Muttergotteskapelle mit Linde, 1936 erbaut, ab 1946 Kriegergedächtniskapelle) wird hingewiesen. Der Bau des Regenrückhaltebeckens und die Straßen- bzw. Wegeführung sollte angemessene Rücksicht auf das Kulturdenkmal der Muttergotteskapelle nehmen.

### 2 Altlasten und Bodenschutz

#### Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

#### Bodenschutz

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und nach Möglichkeit auf Flächen, die für eine grünordnerische Gestaltung vorgesehen sind, aufzubringen. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

Unvermeidliche Beeinträchtigungen des Bodens (z.B. Verdichtungen) aufgrund des Baubetriebs sind auf ein möglichst enges Baufeld zu beschränken und anschließend wieder zu beseitigen. Baustoffe und -abfälle sind so zu lagern, dass keine stofflichen Bodenverunreinigungen zu besorgen sind.

#### Bodenschutzkonzept

Das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt hat darauf hingewiesen, dass mit der Novellierung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG § 2 Absatz 3) bei Einwirkungen auf den natürlichen Boden (insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilveriegungen) für Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (bei mehr als 0,5 ha) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist und (bei mehr als 1,0 ha) dessen Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert werden kann.

Hinweise zur fachtechnischen Ausführung und Ausgestaltung von BSK und BBB finden Sie insbesondere in dem Regelwerk der DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sowie in der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO) und dem BVB-Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung BBB - Leitfaden für die Praxis".

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

#### Hinweise zur Geologie / Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks (u.a. Karlstadt-Formation). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbeleuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerlöcher, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

### **3 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich wurde von der LBA Luftbildauswertung GmbH auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht (Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Ebbstraße, Neubaugebiet „Bell“ Kämpfelbach-Bilfingen, Stuttgart, 21.04.2021).

*„Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ... ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. ...“*

*Aufgrund der bestehenden Gefahr von Artillerie-Blindgängern empfehlen wir allerdings eine besonders umsichtige Arbeitsweise sowie eine umfassende Aufklärung des Baustellenpersonals über das Vorgehen beim Auffinden von Kampfmitteln.“*

### **4 Pflicht zur Installation von Photovoltaik**

Die Installation von Photovoltaik auf Dächern von Wohngebäuden ist ab 1. Mai 2022 in § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend vorgeschrieben. Auf die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

## 5 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen

### Baurechtlicher Eingriffs-Ausgleich

Zum Ausgleich des Gesamtdefizits von 593.706 WP werden folgende externe Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von 32.172 m<sup>2</sup> bzw. 248.932 Wertpunkten sowie Maßnahmen aus dem Ökokonto mit 346.240 Wertpunkten herangezogen. Unter Einbeziehung der nachfolgend genannten externen Ausgleichsmaßnahmen und der Maßnahmen aus dem Ökokonto ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere schutzwertübergreifend mit insgesamt 595.172 Wertpunkten voll kompensiert.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen oder dinglich gesicherten externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan "Bell" zuzuordnen und zu sichern. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Kapitel 3.8 des Umweltberichts zu entnehmen. Die heranzuziehenden Maßnahmen aus dem Ökokonto sind im Anhang des Umweltberichts genauer aufgeführt.

Übersicht zur Lage der externen Ausgleichsflächen (Quelle: Umweltbericht Bioplan)



### 5.1 Ausgleich FFH-Mähwiesen

#### Maßnahme E 1.1: - Magerwiese Ernstenfeld – Ersingen (93.120 WP)

Die Maßnahmenfläche E 1.1 umfasst Teilbereiche der Flurstücke 7697, 7698, 7700, 7700/1, 7703, 7703/1, 7705, 7706, 7707, 7708, 7710, 7711 und 7712 im Gewann Ernstenfeld,

Gemarkung Ersingen und ist insgesamt etwa 15.520 m<sup>2</sup> groß. Die dort vorhandene Wiese ist artenarm und durch einen hohen Gräseranteil geprägt. Durch eine Anpassung des Mahdregimes und Erhöhung des Kräuteranteils mit Hilfe einer Streifenansaat, ist die Maßnahmenfläche in eine Magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln und dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts von Flächen des FFH-Lebensraumtyps 6510.

#### Maßnahme E 1.2: - Magerwiese Bilfingen, Gewann Nöttingerpfad (4.980 WP)

Die Maßnahmenfläche E 1.2 umfasst das gemeindeeigenen Flurstück 2198 im Gewann Nöttingerpfad, Gemarkung Bilfingen, mit einer Größe von rd. 830 m<sup>2</sup>. Die dort vorhandene Wiese ist artenarm und durch einen hohen Gräseranteil geprägt. Durch eine Anpassung des Mahdregimes und Erhöhung des Kräuteranteils mit Hilfe einer Streifenansaat, ist die Maßnahmenfläche in eine Magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts von Flächen des FFH-Lebensraumtyps 6510 sowie als CEF-Maßnahme für den Wendehals.

#### Maßnahme E 1.3: - Magerwiese Ersingen, Gewann Kalkofen/Sperbelbaum (9.480 WP)

Die Maßnahmenfläche E 1.3 umfasst Teilbereiche der Flurstücke 6068 und 6069 im Gewann Kalkofen/Sperbelbaum, Gemarkung Ersingen. Die Maßnahmenfläche E 1.3 umfasst eine Fläche von rd. 1.580 m<sup>2</sup>. Die dort vorhandene Wiese ist artenarm und durch einen hohen Gräseranteil geprägt. Durch eine Anpassung des Mahdregimes und Erhöhung des Kräuteranteils mit Hilfe einer Streifenansaat, ist die Maßnahmenfläche in eine Magere Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts von Flächen des FFH-Lebensraumtyps 6510.

## 5.2 Ausgleich Streuobstbestand

#### Maßnahme E 2.1 Streuobst Bilfingen, Gewann Buckelwiesen (17.730 WP)

Die Maßnahme E 2.1 umfasst die Pflanzung von 19 Streuobstbäumen auf den Flurstücken 4943, 4944 und 4946 (Gemarkung Bilfingen, Gewann Buckelwiesen). Es sind 19 hochstämmige Streuobstbäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Zudem ist die 2.414 m<sup>2</sup> umfassende Wiese extensiv zu pflegen. Die Hinweise zur Pflege können den Umweltbericht Kap. 3.8.3.1 entnommen werden. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts des geschützten Streuobstbestands sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

#### Maßnahme E 2.2 Streuobst Bilfingen, Gewann Pfefferrain (28.227 WP)

Die Maßnahme E 2.2 umfasst die Pflanzung von 33 Streuobstbäumen auf den Flurstücken 963, 965 und 966 (Gemarkung Bilfingen, Gewann Pfefferrain). Es sind 33 hochstämmige Streuobstbäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Zudem ist die 3.337 m<sup>2</sup> umfassende Wiese extensiv zu pflegen. Die Hinweise zur Pflege können den Umweltbericht Kap. 3.8.3.2, 3.8.3.1 entnommen werden. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts des geschützten Streuobstbestands sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

#### Maßnahme E 2.3: Streuobst Bilfingen, Gewann Beizle (18.192 WP)

Die Maßnahme E 2.3 umfasst die Pflanzung von 21 Streuobstbäumen auf den Flurstücken 1335 und 1337 (Gemarkung Bilfingen, Gewann Beizle). Es sind 21 hochstämmige Streuobstbäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Zudem wird eine Totholzpyramide mit gefällten Käferhabitattümern aus dem Planungsgebiet auf dem Flurstück errichtet. Zudem ist die 2.200 m<sup>2</sup> umfassende Wiese extensiv zu pflegen. Die Hinweise zur Pflege können den Umweltbericht Kap. 3.8.3.3 entnommen werden. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts des geschützten Streuobstbestands sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse und als Minimierungsmaßnahme für Holzkäfer.

#### Maßnahme E 2.4: Streuobst Bilfingen, Gewann Gauchhell (20.937 WP)

Die Maßnahme E 2.4 umfasst die Pflanzung von 24 Streuobstbäumen auf den Flurstücken 1774, 1775 und 1776/1 (Gemarkung Bilfingen, Gewann Gauchhell). Es sind 24 hochstämmige Streuobstbäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Zudem ist die 2.563 m<sup>2</sup> umfassende Wiese extensiv zu pflegen. Die Hinweise zur Pflege können den Umweltbericht Kap. 3.8.3.4 entnommen werden. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dem Ausgleich des Verlusts des geschützten Streuobstbestands sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

#### Aufhängung von Nistkästen

Zusätzlich zu den zu pflanzenden Streuobstbäumen sind 44 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzu-hängen. Hiervon sind die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehenen 29 Nistkästen für Brutvögel (siehe Hinweise Ziffer 6) in Abzug zu bringen. Die weiteren 15 Nistkästen werden auf folgenden Flurstücken untergebracht:

- Bilfingen: Flurstück 1336 (Beizle), 3288 (Horig) sowie im Friedhof Kämpfelbach-Bilfingen auf Flurstück 4461 (Hinter der Kirch rechts), 4462 (Hauptstraße), 4464 (Steiner Straße) und 569/1 (Hauptstraße)
- Ersingen: Flurstück 5066 (Untere Kalthälde).

### **5.3 Ausgleich Feldgehölz**

#### Maßnahme E 3.1: Feldgehölz Bilfingen, Gewann Bildäcker (2.008 WP)

Die Maßnahmenfläche E 3.1 umfasst das Flurstück 1657 auf der Gemarkung Bilfingen im Ge-wann Bildäcker und ist etwa 1.004 m<sup>2</sup> groß. Das Flurstück wird aktuell als Wirtschaftswiese genutzt. Auf der Maßnahmenfläche ist ein Feldgehölz mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriff-Ausgleich, auch als Ausgleich für den Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz sowie dem artenschutzrechtli-chen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse und als CEF-Maßnahme für Goldammer und Klappergrasmücke.

#### Maßnahme E 3.2: Feldgehölz Bilfingen, Gewann Kai (12.150 WP)

Die Maßnahmenfläche E 3.2 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1996 auf der Gemarkung Bilfingen im Gewann Kai und ist etwa 810 m<sup>2</sup> groß. Das Flurstück wird aktuell als Acker genutzt. Auf der Maßnahmenfläche ist ein Feldgehölz mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriff-Ausgleich, auch als Ausgleich für den Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

#### Maßnahme E 3.3: Feldgehölz Bilfingen, Gewann Ameisenberg (42.108 WP)

Die Maßnahmenfläche E 3.3 umfasst die Flurstücke 2604 und 2605 auf der Gemarkung Ersingen im Gewann Ameisenberg und ist etwa 1.914 m<sup>2</sup> groß. Die Flurstücke werden aktuell als Acker genutzt. Auf der Maßnahmenfläche ist ein Feldgehölz mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriff-Ausgleich, auch als Ausgleich für den Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz sowie dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Brutvögel und Fledermäuse.

### **5.4 Ausgleich aus dem Ökokonto**

Zur weiteren Kompensation werden folgende bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Öko-konto der Gemeinde Kämpfelbach den Eingriffen im Bebauungsplan „Bell“ zugeordnet (vgl. Auszug Ökokonto im Anhang des Umweltberichts):

M3	Beseitigung von Quell-Verdolungen	6.240 WP
M6	Waldrefugium V-3 a 13/1 Buchhälde	160.000 WP
M7	Waldrefugium V-3 k 7 Buchhälde	116.000 WP
M8	Waldrefugium V-3 h 2/9 Buchhälde	64.000 WP
	Ausgleich Ökokonto gesamt	346.240 WP

## 6 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

### Gehölzfällung, Gebäudeabriss

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse/ Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

### Beleuchtung

Zum Schutz der im Planungsgebiet jagenden Fledermäuse sollte auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher zum Boden strahlend anzubringen. Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

### Holzkäfer (Minimierung)

Zur Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung sind die Stämme der Bäume 490 und 493-496 (bei Inanspruchnahme von 488 und 489 auch diese) (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Bell“ in Kämpfelbach-Bilfingen; 2023; Bioplan) unter Erhaltung der MULmhöhlen bzw. Habitatstrukturen aufrecht in Wuchsrichtung zu lagern, z.B. in Form einer Totholzpyramide mit 50 cm tief eingegrabenem ehemaligen Wurzelende und am oberen Ende mit Metalllochband spitzeltartig zusammengefasst. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil vorhandener Entwicklungsstadien seine Metamorphose beenden kann. Ausschlüpfende Käfer der ausbreitungsstarken Arten (dies schließt die stark gefährdete *Protaetia aeruginosa* explizit ein) können so Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen. Mit diesen Populationen kann angesichts vorhandener Laubbäume mit zu erwartenden Höhlungen ausgegangen werden kann.

### Reptilien (Vermeidungsmaßnahme)

Ein Vorkommen von Reptilien in der Umgebung ist möglich. Daher wird empfohlen, durch einen Kleintierschutzaun ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld nach der Baufeldfreimachung zu verhindern. Weiterhin wird empfohlen, die Bäume des Gartengrundstücks im Süden im Winterhalbjahr zu fällen, anschließend das Areal durch eine Mahd für Reptilien zu entwerten und die Rodung der Wurzelstöcke im Zuge der Baufeldfreimachung erst im Frühjahr/Sommer durchzuführen.

### Vogelschutz / Glasflächen (Minimierung)

Um den Anflug von Vögeln an Glasscheiben zu minimieren, sollten großflächige Glasfronten durch eine entsprechende Gestaltung mit den als wirksam bekannten vertikalen Mustern (z.B. durch Bekleben) vogelfreundlich gestaltet werden. Auch bei einer geplanten Verwendung größerer Glaselemente (Glasbrüstungen an Balkonen, Übereckverglasungen etc.) besteht ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag, das durch geeignete Maßnahmen (Verwendung von Vogelschutzglas, Außenlamellen, Bekleben ...) zu minimieren ist. Für eine Übersicht der geeigneten Methoden siehe Schmid et al. 2012 (Rössler M, Doppler W, Furrer, R., Haupt, H., Schmid, H., Schneider, A., Stelof, K., Wegworth, C. (2022): *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*. 3., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach)

### Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst und in räumlicher Nähe (A1, A2, A3, E 2.1, E 2.2, E 2.3, E 2.4, E 3.1, E 3.2, E 3.3)

### Vögel / Fledermäuse (CEF-Maßnahmen)

Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen:

- Feldgehölzpflanzung zur Schaffung neuer Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat) für Goldammer und Klappergrasmücke (E 3.1)
- Anlage von neuen FFH-Mähwiesen zur Schaffung von Nahrungshabitaten für den Wendehals (E 1.2).
- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von folgenden Nistkästen für Wendehals, Meisen und Stare auf gemeindeeigenen Flurstücken
  - 5 Nisthöhlen für den Wendehals (z.B. Schwegler 34 mm 3 SV oder oval 32 x 45 mm) in Bilfingen auf Flurstück 1336 (Beizle) (E 4.1)
  - 8 Nistkästen für Stare (z.B. Schwegler Nisthöhle 45 mm 3SV) in Ersingen auf Flurstück 5066 (Untere Kalthälfte) (E 4.3)
  - 16 Nistkästen für Kohl- und Blaumeise (z. B. Schwegler Großraum-Nisthöhle 2GR oval oder Dreiloch, Nisthöhle 45 mm 3SV) in Bilfingen auf Flurstück 1336 (Beizle) (E 4.1), Flurstück 3288 (Horig) (E 4.2) und im Friedhof Kämpfelbach-Bilfingen auf Flurstück 4461 (Hinter der Kirch rechts), 4462 (Hauptstraße), 4464 (Steiner Straße) und 569/1 (Hauptstraße) (E 4.4).
- Der Verlust von potenziell als Fledermausquartier geeigneter Baumhöhlen ist durch das Aufhängen von 5 Fledermauskästen (z.B. Schwegler 1 FF oder ähnlich) im Friedhof Kämpfelbach-Bilfingen auf Flurstück 4461, 4462, 4464 und 569/1 auszugleichen (E 4.4).
- Zusätzlich sind weitere 15 Nistkästen für Höhlenbrüter im Zuge des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in einen Streuobstbestand auf den o.g. Flurstücken aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

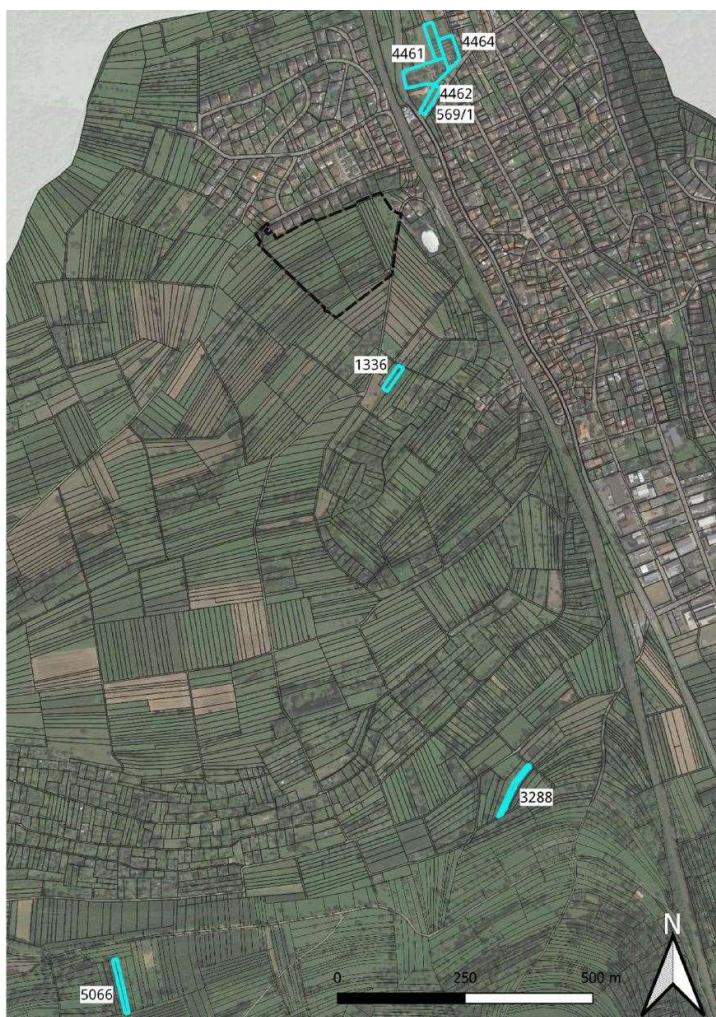


Abb.: Standorte Nistkästen  
(Quelle: Umweltbericht Bioplan)

## Teil D - Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Kämpfelbach besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen am westlichen Rand des Ortsteiles Bilfingen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Erschließung des Wohngebietes liegt im öffentlichen Interesse, weil hier die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum bedient werden kann und damit die Bevölkerung der Gemeinde, auch in ihrer Struktur, stabilisiert wird. In der Folge kann damit auch das öffentliche Leben in den Vereinen, der Einzelhandelsversorgung und anderer öffentlicher Einrichtungen (Kindergarten, Schule) gestärkt und gesichert werden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt verzeichnet das Wohngebiet zudem einen hohen Standortvorteil und kann dabei unterstützen, die Mobilitätswende zu unterstützen.

Die Wohnbaufläche „Bell“ ist schon seit der FNP-Fortschreibung 1998 im Flächennutzungsplan enthalten und durch den Bedarfsnachweis der damaligen Gesamtfortschreibung begründet.

Die letzte größere Wohngebiets-Erschließung in der Gemeinde Kämpfelbach erfolgte 2000 in Ersingen mit dem Gebiet 'Leigstenhälde / Schelmenäcker' (Fläche 4,3 im FNP mit 7,5 ha). In Bilfingen wurde 2005 mit dem Gebiet 'Nördlicher Ortsrand' (Fläche 3,4 im FNP mit 0,6 ha) der nördliche Ortsrand geringfügig arrondiert.

Der Bedarf für die Erschließung eines Wohnaugebietes in Bilfingen ist aus den zahlreichen Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung nach Baugrundstücken jedoch schon seit Jahren ersichtlich. Da in Bilfingen die Bereiche westlich der Bahnstrecke derzeit jedoch nur über schmale Bahnunterführungen an den Ortskern und an das klassifizierte Straßennetz angebunden sind, wurde bisher von einer Entwicklung der Baufläche „Bell“ abgesehen. Mit der nun konkret geplanten Aufweitung der Bahnunterführung Kirchgrundstraße wird die Voraussetzung für die Erschließung der Wohnbaufläche geschaffen.

Auch bei Betrachtung aktueller statistischer Daten und raumordnerischer Vorgaben lässt sich der Bedarf für das geplante Wohngebiet Bell begründen:

Seit 2011 ist die Bevölkerung der Gemeinde Kämpfelbach von 6.309 Einwohner auf 6.468 Einwohner (Ende 2023) angestiegen, was einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 0,21 % entspricht. Es ist anzunehmen, dass die Zuwachsrate höher ausgefallen wäre, wenn in der standortgünstigen Lage Kämpfelbachs ein größeres Angebot an Wohnbaugrundstücken am Markt verfügbar gewesen wäre.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert für 2035 einen Anstieg auf 6.518 Einwohner und für 2040 auf 6.549 Einwohner; jedoch zeigt sich, dass mit den tatsächlich erreichten Einwohnerzahlen alle Prognosewerte der Jahre 2021- 2023 übertroffen wurden. 2023 liegen die tatsächlichen Einwohnerzahlen 0,74 % über den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes.

Im Januar 2020 hat die Prognos AG im Auftrag des Regionalverbandes Nordschwarzwald eine Wohnraumbedarfsanalyse bearbeitet. In der Wohnraumbedarfsanalyse wird eine Projektion der Bevölkerungsentwicklung – ausgehend von 2017 bis 2040 – differenziert nach den verschiedenen Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald dargestellt: für den Mittelbereich Pforzheim, dem auch die Gemeinde Kämpfelbach angehört, wird für den o.g. Zeitraum ein Zuwachs von 5,3 % prognostiziert, was einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 0,23 % entspricht. Legt man diese Zuwachsrate ab 2023 bei der Gemeinde Kämpfelbach zugrunde, ergibt sich für 2035 eine Einwohnerzahl von 6.647 Einwohnern und für 2040 eine Einwohnerzahl von 6.721 Einwohnern.

Im Regionalplan Nordschwarzwald sind beide Ortsteile der Gemeinde Kämpfelbach, die auch beide über Stadtbahnhaltepunkte verfügen, als Siedlungsbereich festgelegt. Die Gemeinde Kämpfelbach liegt im Verdichtungsraum Pforzheim und an der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Pforzheim. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Kämpfelbach allerdings nicht zugewiesen. Die vorab dargestellte raumordnerische Einordnung bestimmt die dem Bedarfsnachweis zugrunde zu legenden Dichtewerte gemäß der Regionalplanung.

In Berücksichtigung des Rechenweges aus dem Hinweisblatt des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bedarfsnachweise und der in der Regionalplanung formulierten Dichtewerte (70 E/ha im aktuellen Vorentwurf Regionalplan-Fortschreibung und 50 E/ha im noch gültigen Regionalplan) können folgende Bedarfsspannen grob umrissen werden:

- für einen Zeithorizont 2035: ca. 5,9 ha bis ca. 8,2 ha
- für einen Zeithorizont 2040: ca. 8,3 ha bis ca. 11,7 ha

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Kämpfelbach zahlreiche Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt und gefördert wie z.B. die Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Betriebsstandorte mit verdichteten Bauweisen:

- frühere Möbelfabrik Kirchgrundstraße 14-16 in Bilfingen – jetzt Oskar-Gnamm-Straße mit 11 Reihenhäusern + 8 Doppelhaushälften,
- Wohnpark am Bohninger Weg in Ersingen auf ehemaligen Gärtnereiflächen – jetzt 6 Reihenhäuser und 3 kleinere Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilienhaus im Bereich Thanweg in Ersingen auf einem ehemaligen Betriebsgrundstück
- Bereich des ehemaligen Hotels „Langer“ / „Kämpfelbacher Hof“ in Bilfingen für seniorengerechtes Wohnen.

Von 2010 bis 2022 wurden allein in Bilfingen 52 (private) Baulücken geschlossen. Es entstanden dadurch 74 neue Wohneinheiten. Letztendlich ist die Verfügbarmachung der privaten Baulücken durch die Gemeinde jedoch begrenzt. Gerade im Ortsteil Bilfingen sind jedoch in den vorhandenen Wohnbaugebieten nur noch wenige Baulücken erkennbar. Der überwiegende Anteil der noch bestehenden Baulücken ist im Baugebiet „Schelmenäcker-Leigstenhälde“ in Ersingen vorzufinden. Viele dieser Lücken existieren bereits seit Jahren und die Gemeinde hat sich durch Kontaktaufnahme zu den Eigentümern immer wieder bemüht, die Schließung bzw. Reaktivierung dieser Baulücken herbeizuführen. In der Bilanzierung sind diese privaten Baulückendaher nur mit reduziert anzusetzen.

#### Fazit:

Der Bedarf für das geplante ca. 3,8 ha große Wohngebiet „Bell“ lässt sich bereits für den kurzfristigeren Horizont bis 2035 und auch unter Berücksichtigung der höheren Dichtewerte des Vorentwurfs zur Regionalplan-Fortschreibung sowie der Baulücken im Baugebiet „Schelmenäcker-Leigstenhälde“ darstellen.

Auch die übrigen derzeit im FNP noch ausgewiesenen Wohnbauflächen-Reserven (Fläche 3.6 Erweiterung Niederwengerten und Fläche 4.1 Bußhälde / Untere Hohreut) mit insgesamt ca. 4,9 ha können für den weiteren Zeithorizont bis 2040 abgebildet werden.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 -10 BauGB aufgestellt.

## 3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des ca. 3,8 ha umfassenden Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den heutigen Ortsrand an die bestehenden Wohnbaugrundstücke der Kirchgrundstraße. Im Osten reicht das Gebiet an die Ebbstraße, hier befindet sich in unmittelbarer Nähe auch der Stadtbahnhalt Bilfingen (Bahnstrecke Karlsruhe – Pforzheim). Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die angrenzende Bebauung an der Kirchgrundstraße und der Ebbstraße wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 23 Meter von 245 m üNN auf 222 m üNN.



Abb.:Luftbild (Quelle Google Maps)

Eine Anbindung an die östlich verlaufende L 570, welche die Ortsdurchfahrt durch Bilfingen bildet, ist nur durch Unterführungen unter der Bahnstrecke möglich. Die Bahnunterführung an der Kirchgrundstraße soll verbreitert werden, so dass dann eine gute Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Das Eisenbahn-Bundesamt hat mit Schreiben vom 02.06.2022 den Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben „Erneuerung EÜ Bilfingen“ erlassen. Gegenstand des Vorhabens ist im Wesentlichen die Erneuerung der Eisenbahnüberführung (EÜ) über die Kirchgrundstraße, wobei die lichte Weite und Höhe der Überführung vergrößert wird. 2023 wurde bereits mit den vorbereitenden Bauarbeiten begonnen.

Im Plangebiet sind überwiegend Wiesen, teilweise mit Streuobstbeständen, vorhanden. Zentral im Planungsgebiet liegt eine größere Ackerfläche, im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein Feldgehölz. Einzelne Gartenflächen und Hecken sind ebenfalls im Plangebiet vorhanden.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Kämpfelbach gehört zur Region Nordschwarzwald.

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Gemeinde Kämpfelbach dem Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Pforzheim zugeordnet, beide Ortsteile der Gemeinde Kämpfelbach sind im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Kämpfelbachtal schon seit langem als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung wurde als Reaktion auf die Topografie die Straßenplanung derart verändert, dass über drei, fast hangparallel verlaufende Straßen insgesamt 6 Baureihen erschlossen werden. Auf diese Weise verringert sich die Höhendifferenz innerhalb der neu zu bildenden Grundstücke. Hierzu war es notwendig, den Geltungsbereich im Süden anzupassen und drei weitere Flurstücke südlich des Feldweges mit ca. 2.738 qm in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diese Grundstücke sind im rechtsgültigen FNP noch nicht enthalten. Da diese Erweiterung in einer Tiefe von ca. 12-24 m die Bautiefe einer Reihe jedoch nicht übersteigt wird dies in Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald als Ausformung gesehen – auch im Hinblick auf den angrenzenden regionalen Grünzugs. Die Planung entspricht damit der übergeordneten Planstufe.

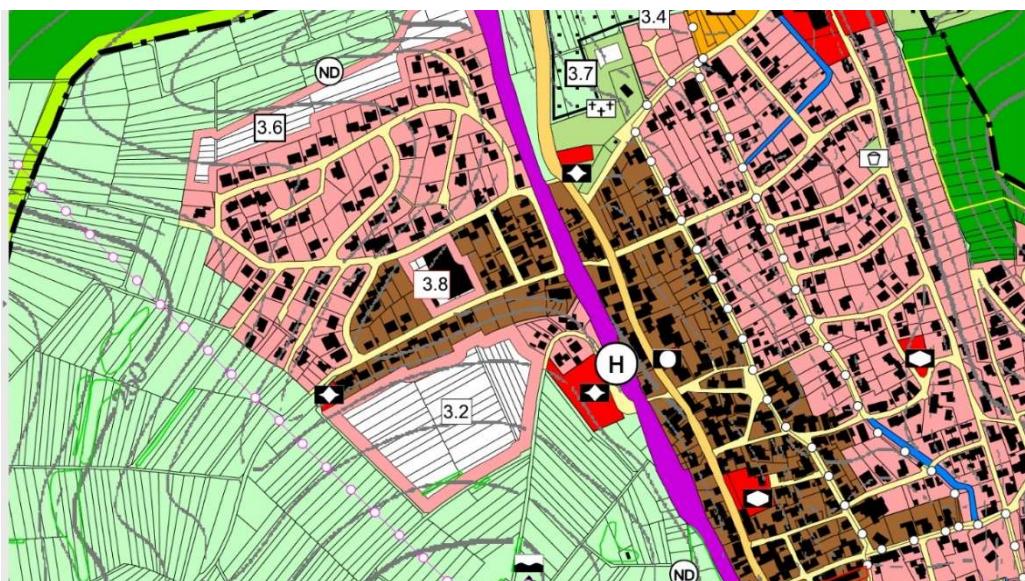


Abb.: Ausschnitt FNP

## 5 Städtebauliches Konzept

Das vorgesehene städtebauliche Konzept ist maßgeblich geprägt von den Anknüpfungspunkten an das vorhandene Straßensystem und der vorherrschenden Topografie. Hinsichtlich der topografischen Situation waren zum einen die entstehenden Straßensteigungen selbst und zum anderen die Höhenlage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Daher wurden Weber-Ingenieure, Pforzheim bzgl. der Erschließungsplanung frühzeitig in die Planung eingebunden.

Im Ergebnis führt eine Haupterschließung (Planstraße A) von der Kirchgrundstraße kommend nach Osten zur Ebbstraße. Die Ebbstraße wird nach Süden verlängert bzw. der dort vorhandene Wirtschaftsweg entsprechend ausgebaut (Planstraße D). Von ihr zweigen 2 Stichstraßen nach Westen ab, an deren Ende jeweils ein Wendehammer vorgesehen ist. Die Erschließungsstraßen folgen damit mit moderaten Steigungen der Hanglage. Die Bebauung staffelt sich von Süden nach Norden hangabwärts; die zwischen den Baureihen gelegenen Gartenbereiche sind Ost- West ausgerichtet.

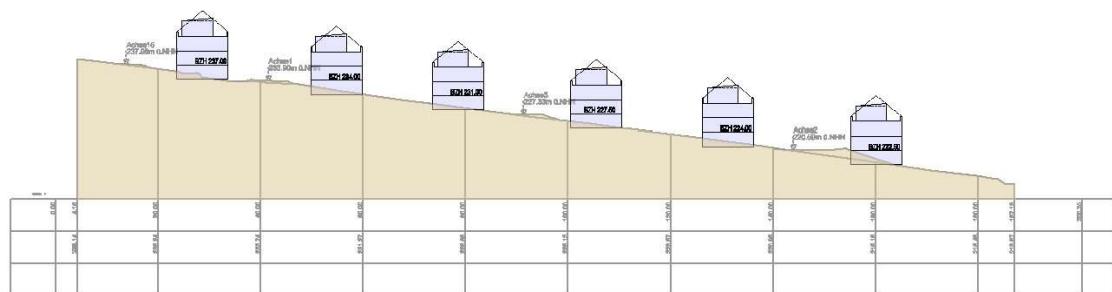


Abb.: Schemaschnitt mit Höhenentwicklung



Abb.: Gestaltungsplan mit Höhenlinien

Um eine Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes – gerade in der vorhandenen Hanglage – zu sichern, sind am Gebietsrand und auch zwischen den Baureihen Pflanzflächen festgesetzt.

Weiterhin bleibt die maximal zulässige Grundflächenzahl, welche den Grad der Bebauung bzw. Flächenversiegelung bestimmt mit 0,35 bzw. 0,5 unterhalb den Obergrenzen nach BauNVO, so dass 50 % der jeweiligen Baugrundstücke zu begrünen sind.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu max. 10 Wohnungen vorgesehen: sie gruppieren sich um den geplanten Spielplatz und liegen in Richtung des nahegelegenen Stadtbahnhaltepunktes. Im übrigen Bereich sind Doppel- und Einzelhäuser mit bis zu max. 2 Wohnungen – plus einer kleineren Einliegerwohnung – zulässig.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch ein gesondertes Fußwegenetz, das Aufenthaltsbereiche wie die zentral gelegene Grünfläche des Spielplatzes oder auch kleinere Grünflächen am Gebietsrand miteinander vernetzt.

## 6 Umweltbericht und Artenschutz

### 6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wurde vom Büro Bioplan, Heidelberg im Juni 2022 fertig gestellt. 2023 wurde sie nochmals überarbeitet und in einzelnen Punkten durch mehrere Begehungen überprüft. Die aktualisierte SaP vom 23.08.2023 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Als Gesamtfazit kommt sie zu folgendem Ergebnis:

#### FFH LRT 6510

*Etwa die Hälfte des Planungsgebietes wird durch mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) konstituiert. Es werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.*

#### Besonders geschützte Arten

*Es konnten besonders geschützte Tagfalter festgestellt werden. Der Ausgleich der mageren Flachland-Mähwiesen dürfte auch diesen Arten zu Gute kommen.*

#### Orchideen

*Bei der Biotopkartierung der LUBW 2020 konnte die Breitblättrige Stendelwurz im südlichen Planungsgebiet nachgewiesen werden, bei einer Nachsuche 2023 jedoch nicht mehr. Es werden Minimierungsmaßnahmen für die Art definiert.*

#### Holzkäfer

*Es konnten eine streng geschützte Art sowie drei besonders geschützte Arten nach BNatSchG festgestellt werden. Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung wurden formuliert.*

#### Reptilien

*Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden, Vermeidungsmaßnahmen werden dennoch aufgezeigt.*

#### Brutvögel

*Mit 32 nachgewiesenen Vogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als durchschnittlich. Es konnten Brutstätten streng geschützter Arten und von Arten der Roten Liste im Gebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung festgestellt werden. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um artenschutzrechtliche Probleme zu minimieren.*

#### Fledermäuse

*Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfergebiet nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge gemacht.*

<i>Artenschutzrechtliche Beurteilung</i>	<i>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Ver-schlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Po-pulation, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestät-ten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnah-men nicht ausgelöst.</i>
--	---

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung sind auch in den nachfolgend ausgearbeiteten Umweltbericht eingeflossen. Die in der saP und im formulierten Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen (Teil A / planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 12.6 und Teil D Hinweise, Ziffer 6).

Im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops (Feldgehölz) im südlichen Plangebiet sind bei der Kartierung der LUBW von 2020 wenige Exemplare der besonders geschützten Breitblättrigen Stendelwurz gelistet. Sowohl bei zwei Begehungen 2023 und nochmaligen zwei Begehungen 2024 konnte die Stendelwurz jedoch nicht festgestellt werden. Es sind daher keine Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die erfolgte Nachsuche zur Breitblättrigen Stendelwurz wurde vom Büro Bioplan nochmals in einer gesonderten Fachbeitrag vom 07.10.2024 dokumentiert: dieser ist dem Bebauungsplan ergänzend zur SaP als gesonderte Anlage beigefügt.

## 6.2 Umweltbericht

Im Juni 2022 wurde vom Büro Bioplan, Heidelberg der Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Bell“ vorgelegt. Zunächst wurde der Umweltbericht 2023/2024 nochmals überarbeitet und in einigen Punkten ergänzt.

Schließlich ergab sich durch veränderte Vorgaben zum Ausgleich des geschützten Streuobstbestandes und veränderte Flächenverfügbarkeiten nochmals die Notwendigkeit, den Umweltbericht bzgl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu überarbeiten und zusätzliche externe Ausgleichsflächen zu ergänzen.

Der überarbeitete, aktuelle Umweltbericht vom 14.03.2025 ist als gesonderter Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Die im Umweltbericht erläuterten Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen:

- a) in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 12
  - Festsetzungen zu Pflanzpflichten im Plangebiet
  - Festsetzungen zu plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen
- b) in die Hinweise Ziffer 5 + 6
  - externe Ausgleichsmaßnahmen
  - Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann das durch die Umsetzung des Vorhabens entstehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

## 6.3 Geschützte Biotope und Geschützter Streuobstbestand

Für die Baufeldräumung ist die Rodung des Biotops „Feldgehölz im Gewann Bell westlich Bilingen“ notwendig und die im Plangebiet vorhandenen FFH-Mähwiesen werden zerstört. Seit 01.03.2022 gehören die blütenreichen Mähwiesen auch zu den geschützten Biotopen nach § 30 BNatschG.

Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Nach § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. i. d. R. sind die Biotopfunktionen gleichartig und gleichwertig auszugleichen.

Weiterhin befindet sich innerhalb des östlichen Plangebietes auf den Flurstücken 1145 und 1148 ein ca. 3.772 m<sup>2</sup> großer Streuobstbestand, der nach § 33a NSchG als geschützter Streuobstbestand einzustufen ist. Eine Umwandlung des geschützten Streuobstbestandes ist nach § 33a NSchG nur mit Genehmigung zulässig und ist auszugleichen.

Ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme für Eingriffe in Geschützte Biotope und einen Geschützten Streuobstbestand wurde vom Büro Bioplan bereits im Herbst 2023 ausgearbeitet und von der Gemeinde Kämpfelbach im Landratsamt Enzkreis / Untere Naturschutzbehörde eingereicht. Im Sommer 2024 wurden die Vorgaben zum Ausgleich und zur Begründung des Ausnahmeantrags von Seiten des Umweltministeriums Baden-Württemberg weiter konkretisiert, so dass der Ausnahmeantrag und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ergänzt wurden.

Die für die Geschützten Biotope und den Geschützten Streuobstbestand geplanten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Umweltbericht (Stand 17.12.2024) enthalten und wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Antrag auf Zulassung einer Ausnahme für Eingriffe in Geschützte Biotope und einen Geschützten Streuobstbestand stellt ein eigenständiges, gesondertes Verfahren dar, das bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beantragt und von dieser durchgeführt wird. Der Antrag zur Ausnahmegenehmigung läuft derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann jedoch erst nach Vorliegen der Ausnahmegenehmigung gefasst werden.

## 7 Geplante Verkehrserschließung und Verkehrstechnische Untersuchung

### 7.1 Geplante Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Kirchgrundstraße aus über einen neu zu gestaltenden Anschluss und über die Ebbstraße erschlossen. Weber-Ingenieure, Pforzheim wurden bzgl. der Erschließungsplanung frühzeitig in die Planung eingebunden.

Die Erschließungsplanung sieht Fahrbahnbreiten von 6,0 m vor; entlang der Haupterschließung / Planstraßen A + D ist zudem ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite geplant.

Für die beiden Stichstraßen (Planstraßen B+C) wird kein gesonderter Gehweg vorgesehen: die Verkehrsfläche wird hier gemischt genutzt. Die westlichen und nördlichen Achsen der Wendeanlagen haben eine Länge von mindestens 11,5 m: das ist für ein Wendemanöver eines dreiachsgigen Müllfahrzeuges ausreichend.

Im Kurvenbereich am Ende der Kirchgrundstraße, in der Zufahrt in das neue Wohngebiet, wird die Fahrbahn aufgrund der dortigen Steigung in Kombination mit der Kurve, die Fahrbahn auf 7 m verbreitert. Auch der Gehweg ist in diesem Bereich mit 2,0 m breiter als im weiteren Verlauf der Planstraße A.

In diesem Bereich liegt direkt angrenzend an das Plangebiet eine kleine denkmalgeschützte Kapelle. Im Zuge der Erschließung wird die eigentliche Kapelle nicht tangiert. Zur Ausbildung der notwendigen Straßenradien, Abfangungen und eines zusätzlichen Gehwegs, muss die vorgelagerte Steinmauer sowie der vorhandene Treppenaufgang an der Kirchgrundstraße zurückgebaut werden. Es wird eine neue Zuwegung zur Kapelle von Südwesten hergestellt, die mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt wurde.

Insgesamt sind 37 öffentliche Stellplätze geplant. 14 Stellplätze sind als Parallelparkplätze verteilt in den Planstraßen A, B und C angeordnet. Die Mehrzahl der Stellplätze konzentriert sich

im Osten entlang der verlängerten Ebbstraße. Hier befinden sich auch die angedachten Mehrfamilienhäuser, zudem soll mit dem Parkplatzangebot auch der Besucherverkehr aus den Stichstraßen möglichst herausgehalten werden.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch ein gesondertes Fußwegenetz, das Aufenthaltsbereiche wie die zentral gelegene Grünfläche des Spielplatzes oder auch kleinere Grünflächen am Gebietsrand miteinander vernetzt. Der Kinderspielplatz soll an der im zeichnerischen Teil vorgesehenen Fläche an zentraler Stelle im Quartier errichtet werden.

## 7.2 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen des Neubaugebietes auf die umgebenden Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein zunächst 2020 untersucht und in einer Verkehrsuntersuchung vom 14.01.2021 dargelegt. Aufgrund veränderter Plangrundlagen wurde die verkehrstechnische Untersuchung im Herbst 2023/Frühjahr 2024 fortgeschrieben.

Hierbei wurde in der Verkehrsuntersuchung angemerkt, dass eine verkehrliche Optimierung der Führung von Fußgängern und Radfahrern im Zuge der Ebbstraße und Kirchgrundstraße im Weiteren als erforderlich angesehen werden.

Die Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindungen im Bestand zur Verbesserung der Fußgängerführung sind durch die bestehenden Gegebenheiten eingeschränkt. In Berücksichtigung der Anmerkung und während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachter Bedenken erfolgte zwischenzeitlich jedoch durch Weber Ingenieure, Pforzheim die Erstellung von Entwurfsplanungen als Lösungsvorschläge zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Koehler & Leutwein und der Verkehrsbehörde Pforzheim:

Darin wird vorgeschlagen, im Zuge der bestehenden Ebbstraße ein absolutes Halteverbot vorzusehen sowie im Außenradius entlang der bestehenden Bebauung ein Gehwegbereich abzumarkieren und durch reflektierende Markierungsnägel abzugrenzen. Die im Plangebiet entlang der Planstraße D vorgesehenen öffentliche Parkstände können als Ersatz für die im Bereich der Ebbstraße genutzten Fahrbahnflächen dienen. Auf die Verbreiterung der Bahnunterführung Ebbstraße sollte in der weiteren Zukunft hingewirkt werden. In diesem Bereich ist auch noch auf den entlang der Bahnstrecke führenden Fußweg hinzuweisen, der eine gesicherte Verbindung von der Ebbstraße zur Kirchgrundstraße und der dortigen, verbreiterten Bahnunterführung herstellt.

Im Zuge der Kirchgrundstraße wird ebenfalls vorgeschlagen, durch Aufmarkierung von Gehwegbereichen entsprechend der Planung von Weber Ingenieure eine durchgängige gesicherte und barrierefreie Fußgängerführung herzustellen und so die Lücke in der bestehenden Gehwegführung auf der Südseite der Kirchgrundstraße im Bereich des Flst.Nr. 1171 zu schließen. Im Zuge der neuen Bahnunterführung in der Kirchgrundstraße soll nach den Planungen der Bahn ein Gehwegbereich auf der Südseite mit einer noch ausreichenden Breite von 1,0 - 1,5 m inklusive Schrammbord hergestellt werden.

Da es sich bei den vorab vorgesehenen Maßnahmen um verkehrsrechtliche Anordnungen und Markierungen handelt, werden die betreffenden Bereiche nicht in den Bebauungsplan einbezogen. In Berücksichtigung der vorab dargestellten Lösungsvorschläge und Abstimmungen hat das Büro Koehler+Leutwein im Dezember 2024 die Verkehrsuntersuchung fortgeschrieben und damit die Verkehrsuntersuchung von Mai 2024 ersetzt.

Die aktuelle Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2024 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt sie zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Kämpfelbach plant die Realisierung des ca. 3,7 ha großen Bebauungsplangebietes „Bell“ im Ortsteil Billfingen. Die Erschließung soll dabei über die Kirchgrundstraße sowie über die Ebbstraße erfolgen.

Auf Basis von Verkehrszählungen des Knotenpunktes L 570 (Hauptstraße) / Kirchgrundstraße / Goethestraße aus dem Jahr 2019 und über Analogiebetrachtungen auf den Knotenpunkt L 570 Hauptstraße / Ebbstraße / Brunnenstraße wurden Verkehrszahlen als Analysebelastung ermittelt. Es zeigt sich, dass die L 570 Hauptstraße mit maximal ca. 11.350 Kfz/24h belastet ist. Die Ebbstraße ist mit ca. 100 Kfz/24h und die Kirchgrundstraße mit ca. 1.120 Kfz/24h jeweils im Querschnitt belastet.

Die Verkehrserzeugung aus dem Neubaugebiet wurde mit ca. 430 Kfz/24h jeweils im Quell- und Zielverkehr nach VerBau, Dr. Bosserhoff abgeschätzt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde einer mittelfristigen Prognosebelastung überlagert.

Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergab, dass an den untersuchten Anschlusskonten eine ausreichende Leistungsfähigkeit, trotz der Mehrbelastung aus dem Neubaugebiet, vorliegt.

Es verteilen sich zukünftig jeweils ca. 220 zusätzliche Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr auf die Kirchgrundstraße und die Ebbstraße. Aus verkehrlicher Sicht können beide Straßen die zusätzlichen Belastungen auf Grundlage der RASt-06 bei einer Einstufung als Wohnstraße mit Charakterisierung Erschließungsfunktion aufnehmen.

Durch ergänzend verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie die Anordnung von Halteverboten, Abmarkierungen von Gehwegen oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, können in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde Unzulänglichkeiten in der Ebbstraße und Kirchgrundstraße minimiert werden.

## 8 Schalltechnische Untersuchung

Die Lärmeinwirkung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf die geplante Bebauung im Plangebiet und die Auswirkung der zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes auf das Umfeld wurde vom Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe zunächst in der Schalltechnischen Untersuchung von Dezember 2020 untersucht. Auch das Glockenläuten der angrenzenden Kirche „Heilige Dreieinigkeit“ wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Auf Grundlage eines neuen Bebauungsplanentwurfes, der daraus neu resultierenden Verkehrsuntersuchung und geänderter Berechnungsvorschriften wurde die schalltechnische Untersuchung im Frühjahr 2024 fortgeschrieben. Im März 2025 erfolgte nochmals eine redaktionelle Änderung, in der die Verweise auf die aktuelle DIN 18005, Ausgabe 2023-07 korrigiert wurden. Inhaltlich hatte dies keine Auswirkungen, da sich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gegenüber der Vorherigen Fassung der DIN 18005 nicht verändert haben. Die aktuelle schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2025 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kommt sie zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bell“ in Kämpfelbach im Ortsteil Billfingen wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet geringe bis mäßige Lärmbelastungen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet im Tageszeitraum überwiegend eingehalten, jedoch vor allem Nachtzeitraum in der östlichen Hälfte des Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für allgemeines Wohngebiet werden nachts an den im östlichen und nordöstlichen Randbereich liegenden

*Gebäudefassaden ebenfalls überschritten. Aufgrund der Lärmbelastungen sind in diesem Teilbereich für Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festzusetzen, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitungen und der städtebaulichen Situation nicht angemessen erscheinen.*

*Durch die zukünftige Verkehrserzeugung ergibt sich im umgebenden Straßennetz keine maßgebliche Erhöhung der Lärmelastung um bis zu aufgerundet 3 dB(A), bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. Es ergeben sich an einzelnen Fassaden Erhöhungen von bereits hochbelasteten Gebäudefassaden mit Belastungen über 70 dB(A) im Tageszeitraum oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erhöhungen sowie der Tatsache, dass diese nur an einzelnen Gebäudefronten auftreten, besteht die Möglichkeit, diese im Bebauungsplanverfahren gegenüber dem städtebaulichen Nutzen abzuwägen.*

*Bezüglich des Glockenläutens der Kirche Heilige Dreieinigkeit ergeben sich keine unzumutbaren Lärmelastungen, da das Glockenschlagen nur aus sakralen Gründen zu Gebetszeiten und Gottesdiensten stattfindet und dies unter dem Gesichtspunkt der freien Religionsausübung und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als eine zumutbare Einwirkung hinzunehmen ist.*

*Bei Festsetzung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.*

Die in der schalltechnischen Untersuchung (Ziffer 5.3) vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den textlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 11 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche II und III gemäß Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt: für die östliche Hälfte des Plangebiets ergibt sich überwiegend der Lärmpegelbereich II, für die Gebäude in der nordöstlichen Ecke der Lärmpegelbereich III.

#### Städtebauliche Abwägung zum Lärmschutz

Nach § 1 der 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich,

- a) wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr erweitert wird oder
- b) durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Bei wesentlichen Änderungen besteht eine erhöhte Abwägungsrelevanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:

Der unter a) genannte Fall ist für die vorliegende Planung nicht zutreffend.

Ebenso trifft der unter b) genannte Punkt insofern nicht zu, da durch die Planung verursachte Änderungen der Lärmpegel unter 3 dB(A) bleiben.

Im Weiteren ist der unter b) genannte Fall für den Bestand im Nahbereich von Bahnstrecke und L 570 genauer zu betrachten:

Hier ergibt sich für den Tageszeitraum im Nullfall an einem Punkt bereits eine Belastung von 70,8 dB(A), die sich im Planfall auf 71,0 dB(A) erhöht.

Auch im Nachtzeitraum zeigt sich im Nahbereich von Bahnstrecke und L 570 an mehreren Punkten bereits im Nullfall eine Belastung von über 60 dB(A) mit Pegelwerten von 61,2 dB(A) bis 67,6 dB(A). Im Planfall erhöhen sich diese um 0,1 bis 0,2 dB(A).

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass sich eine Erhöhung von Belastungen von 70 dB(A) im Tageszeitraum oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum nur in sehr geringem Umfang (0,1 bis 0,2 dB(A)) und damit in keinem Fall wahrnehmbar und nur für die Fassaden im Nahbereich der Bahnstrecke in der Ebbstraße und der Kirchgrundstraße ergibt.

Die vorab genannten Werte und Bewertungen sind aus den Erläuterungen der schalltechnischen Untersuchungen und ihren Anlagen 4.1 und 4.2 mit den Fassadenpegeln Nullfall (Bestand) und Planfall (mit neuem Wohngebiet) jeweils d/n (Pegel Tages- und Nachtzeitraum) sowie Anlage 4.3 (Differenzenbelastung zwischen Planfall und Nullfall für den Nachtzeitraum) ersichtlich.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass die von der DB angekündigten Lärmsanierungsmaßnahmen entlang der Bahnstrecke Karlsruhe – Pforzheim, wie auch bei der Bürgerinformationssitzung am 25.09.2024 in Kämpfelbach vorgestellt, zu einer deutlichen Reduktion der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes führen wird.

Gleichzeitig gibt es gute Gründe für die geplante Entwicklung des Wohngebietes Bell: Das Wohnaugebiet Bell ist schon seit langem im Flächennutzungsplan als Planung enthalten. Mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Stadtbahnhaltepunktes ist dieser Standort sehr gut für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geeignet. Auch der Ortskern mit seinen Infrastrukturaeinrichtungen ist auf der gegenüberliegenden Seite der L 570 / Hauptstraße nahe gelegen. Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Gemeinde Kämpfelbach dem Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Pforzheim zugeordnet, beide Ortsteile der Gemeinde Kämpfelbach sind im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Wie in der gesamten Raumschaft Karlsruhe / Pforzheim ist auch in der Gemeinde Kämpfelbach eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen – insbesondere im Ortsteil Bilfingen, in dem schon seit längerem kein größeres Wohnaugebiet mehr erschlossen wurde. Alternative Entwicklungsreserven aus dem Flächennutzungsplan sind in Bilfingen nicht vorhanden.

In Abwägung der hohen städtebaulichen Eignung des Standortes „Bell“ sowie der notwendigen Schaffung eines Wohnraumangebotes sind die Belange des Lärmschutzes gerade auch hinsichtlich der sehr geringen, nicht wahrnehmbaren Erhöhungen gegenüber der Bestandssituation im Nahbereich von Bahnstrecke und L 570 hinnehmbar.

Auch vor dem Hintergrund der anstehenden Lärmsanierung durch die DB AG wurde zugunsten der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung des Wohnstandortes entschieden.

## 9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet „Bell“ wird an die bestehenden Leitungen für Frischwasser und Elektrizität in der Kirchgrundstraße angebunden.

Eine Gasversorgung ist für das Baugebiet „Bell“ nicht vorgesehen. Benötigte Heizwärme wird über den Einsatz von regenerativen Energien oder Bautechniken erzeugt.

Entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben für Neuerschließungen wurde im Vorfeld geprüft, ob die Entwässerung des Neubaugebietes „Bell“ im Trennsystem mit Kanal bis zum „Kämpfelbach“ möglich wäre.

Im Ergebnis schied diese Variante aus, da sie aufgrund des Abstandes und der Höhenverhältnisse technisch und wirtschaftlich nur schwer umsetzbar wäre. Auch die Möglichkeit einer Versickerung wurde untersucht, welche jedoch an den vorherrschenden Bodenverhältnissen scheiterte. Hinzu kommt, dass bei Höhendifferenzen von bis zu 4 m zwischen den einzelnen

Bauzeilen, der Oberlieger - im Falle einer Versickerung - den Unterlieger vernässen würde. Vor diesem Hintergrund soll die zukünftige Entwässerung des Gebietes im Mischsystem erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass die die hydraulische Belastung des Bestandsnetzes nicht über die Belastung im aktuellen, unbebauten Zustand hinausgeht. Dies wäre bei einem Abfluss aus dem Gebiet in Höhe von ca. 50 l/s der Fall.

Zur Entlastung der Bestandskanalisation ist daher ein Rückhalteraum vorzusehen. Bei der derzeitigen Anzahl an Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 135 m<sup>3</sup> notwendig. Bei einer Rückhaltung auf den privaten Grundstücken wären bei den geplanten Grundstücksgrößen Zisternen mit ca. 5,5 m<sup>3</sup> Stauraum erforderlich. Da dieses Volumen zeitverzögert ablaufen müsste, verursacht diese Variante der Stauraumherstellung auf den Privatgrundstücken einen viel zu tief liegenden Kanal, der die Erschließung unwirtschaftlich machen würde. Außerdem unterliegen die privaten Zisternen keiner Kontrolle, so dass der ordnungsgemäße Betrieb kaum geprüft werden kann. Vor diesem Hintergrund bevorzugte die Gemeinde Kämpfelbach die Herstellung eines öffentlichen Rückhalteraums. Auch deshalb, weil für die öffentlichen Verkehrsflächen ein weiterer Rückhalteraum von ca. 65 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden muss.

Der Rückhalteraum (unterirdisches Rundbecken mit Rührwerk zur Durchmischung des Inhalts) soll am Geländetiefpunkt südlich der Kapelle installiert werden. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Kirchgrundstraße.

## 10 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

In der vorliegenden Plankonzeption wurde die lokalklimatische Situation berücksichtigt um die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich zu halten, sowie ein durchgrüntes Wohngebiet zu gestalten:

Aufgrund Ausrichtung, Lage und Hanglage des Plangebiets und dem Grundstückszuschnitt im Zusammenspiel mit der Straßenplanung am Hang können die Gebäude im Plangebiet zwar nicht in reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden, wohl aber mit einer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht (die technischen Anlagen haben heute einen hohen Ausnutzungsgrad, bei der die Himmelsrichtung eine weitaus geringere Rolle spielt als früher). Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist so auf vielfältige Art und Weise möglich - in Abhängigkeit vom privaten Engagement der Eigentümer/innen.

Durch die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster und dem vorgegebenen begrenzten Versiegelungsgrad (GRZ II) von 0,5 ist ein angemessener Grünflächenanteil gesichert, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer bis 10°, Fassadenbegrünung und dem Untersagen von Schottergärten ein weiterer Beitrag zur Begünstigung des Kleinklimas geleistet.

**Niederschlagswässer von Privatgrundstücken** sollen durch individuelle Rückhaltemaßnahmen wie versickerungsoffene Beläge auf Stellplätzen, Privatwegen und Müllplätzen zumindest teilweise auf dem eigenen Grundstück verbleiben. Regenwasser zur Gartenbewässerung soll

in von der Grundstücksgröße abhängigen Zisternen auf jedem Privatgrundstück gesammelt werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen wird in einer zentralen Anlage gesammelt und verzögert an den Kanal in der Kirchgrundstraße abgegeben, so dass eine Überlastung des Kanalnetzes nicht besteht.

**Niederschlagswässer von öffentlichen Verkehrsflächen** sollen zentral auf der im Plan vorgesehenen Versorgungsfläche zurückgehalten und verzögert an den Kanal in der Kirchgrundstraße abgegeben, so dass eine Überlastung des Kanalnetzes nicht besteht. Öffentliche Stellplätze sollen versickerungsoffen hergestellt werden. Somit wird insgesamt ein Beitrag dazu geleistet, dass schwach belastetes Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt.

Mit den vorgeschriebenen Zisternen zum Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird der Wasserhaushalt entlastet.

Gemäß der Erschließungsplanung der Weber-Ingenieure sind im Zusammenhang mit den **Wegen am südöstlichen und südwestlichen Gebietsrand Entwässerungsmulden** zur Ableitung des Außengebietswassers vorgesehen, die auch in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen wurden. Dies berücksichtigt die durch den Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse und schützt die künftige Bebauung vor Schäden.

**Photovoltaik** auf Dächern von Wohngebäuden ist ab 1. Mai 2022 in § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend vorgesehen, insofern werden hier keine besonderen Regelungen getroffen.

Das Gebiet wird nicht an die zentrale Gasversorgung angeschlossen, so dass die erforderliche Heizenergie aus regenerativen Energien oder Bautechniken erzeugt wird.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltepunkt Bilfingen. Daher wurde in nahegelegenen Teilbereichen Bauplätze für Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Die Dichte der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt, dass bei der Hanglage eine ausreichende Belichtung und Besonnung der darunterliegenden Zeile möglich ist.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz entsprechen den vom Gemeinderat im Dezember 2021 beschlossen Klimaschutz-Zielen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept.

## 11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauplätze werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfs. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

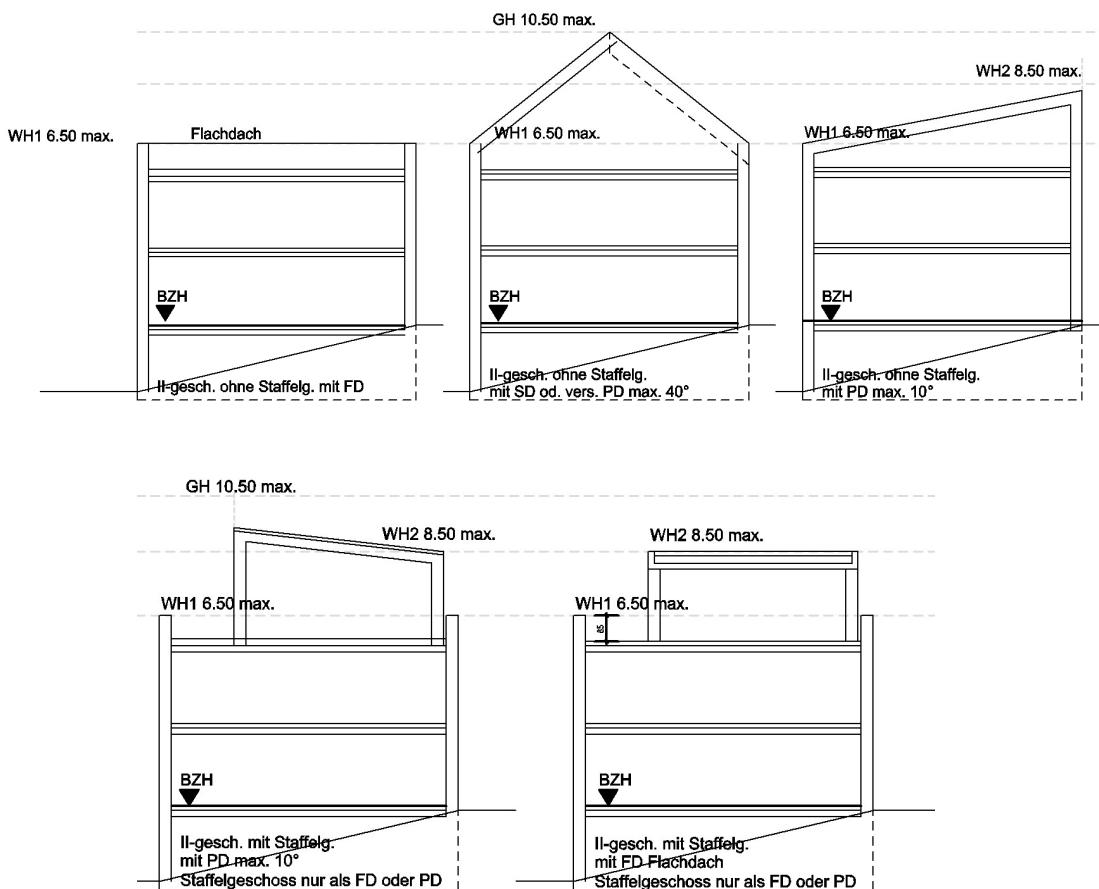
Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhen WH1 und WH 2 sowie die Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen solcher Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0.8. Die zulässige Überschreitung wird auf 0.5 festgesetzt, um die Versiegelung weiterer Grundstücksanteile auszuschließen. Dieser Rechenansatz wurde auch bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen angesetzt.



Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzende Landschaft gesichert.

Bei der unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Skizze handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, welche Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den gem. örtl. Bauvorschrift zulässigen Dachformen im Baugebiet möglich sind:

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für Doppelhäuser eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (nicht als Maximum). Zur Flexibilisierung sind Unterschreitungen der Wandhöhe und Verwendung anderer Dachformen

(innerhalb der Vorgaben aus Schablone Teilbereich C) dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

Staffelgeschosse müssen zur Talseite mindestens 3.00 m und allen anderen Seiten mind. 0.30 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, um im stark geneigten Gelände verträgliche Kubaturen zu erreichen und damit die Verschattung benachbarter – besonders tieferliegender - Grundstücke und Gebäude zu verringern.

Zur Klarstellung wird weiterhin definiert, dass ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans sowohl eine Wandhöhe (Traubereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend) hat.

### **11.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

### **11.4 Bauweise, Gebäudestellung und Firstrichtung**

Im Baugebiet sind die Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Errichtung von Doppelhaushälften im Teilbereich C ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte durch Eintragung einer Baulast gesichert ist. Mit dieser Festsetzung sollen „freistehende“ Giebelwände ohne Anbau des benachbarten Gebäudes verhindert werden.

Die festgesetzten Firstrichtungen für Hauptdächer tragen der Hanglage des Baugebiets Rechnung und dienen der Vermeidung hoher Giebelwände zugunsten der Besonnung und der Beleuchtung tieferliegender Gebäude.

### **11.5 Garagen / Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradgaragen und Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ist aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs des Geschosswohnungsbau in Teilbereich B (Geschosswohnungsbau) erforderlich. Dort dürfen Tiefgaragen im gesamten Grundstücksbereich errichtet werden, wobei zu öffentlichen Verkehrswegen ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten ist (Begrünung etc.).

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche zu nahe an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden und um Stellplätze vor den Garagen/Carports zu ermöglichen, ist ein Abstand von mindestens 5.00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Hierdurch kann vor jeder Garage noch ein offener Stellplatz angeordnet werden.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads ist je Baugrundstück nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 20 m<sup>3</sup> zulässig.

## 11.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand und Klimaschutzziehen andererseits ist eine maßvolle Verdichtung erwünscht. Daher werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen getroffen:

In den Teilbereichen A (Einzelhäuser) sowie im Teilbereich C (Einzel- und Doppelhäuser) sind in Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen und in Doppelhäusern max. 2 Wohnungen zulässig, wobei eine 3. Wohnung in Einzelhäusern und eine 2. Wohnung in Doppelhäusern auf 48 qm begrenzt wird. Die Ermöglichung einer zusätzlichen in der Fläche bis max. 48 qm begrenzten Einliegerwohnung gewährt den Bauherren eine etwas größere Flexibilität.

Im Teilbereich B (Geschosswohnungsbau) sind maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## 11.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

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

## 11.8 Gehwege und öffentliche Parkplätze

Zur Flexibilität bei der weiteren Ausführung der Erschließung wird festgesetzt, dass es sich bei der Darstellung der straßenbegleitenden Gehwege und Parkplatzeinteilungen nicht um eine verbindliche Festsetzung handelt.

## 11.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität für die Anlage einer Trafostation festgelegt.

## 11.10 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen im Gebiet dienen der Eingrünung des Gebiets zum Ortsrand und sorgen für einen Durchgrünung des Quartiers auf privaten und öffentlichen Flächen.

## 11.11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Lärmeinwirkung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf die geplante Bebauung im Plangebiet und die Auswirkung der zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes auf das Umfeld wurde in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Bell“ (Köhler + Leutwein, Karlsruhe, Juni 2024) untersucht. Siehe hierzu auch Erläuterungen in der Begründung Ziffer 8.

Die in der schalltechnischen Untersuchung (Ziffer 5.3) vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den textlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 11 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche II und III gemäß Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt: für die östliche Hälfte des Plangebietes ergibt sich überwiegend der Lärmpegelbereich II, für die Gebäude in der nordöstlichen Ecke der Lärmpegelbereich III.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2025 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

## **11.12 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen mit Pflanzpflichten und internen Ausgleichsmaßnahmen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs notwendig werden, sind in den Hinweisen, Ziffer 5 aufgeführt.

In den Hinweisen, Ziffer 6 sind zudem weitere Hinweise zum Artenschutz sowie plangebietexterne Maßnahmen zum Artenschutz genannt.

Die Festsetzungen und Hinweise wurden dem Umweltbericht übernommen. Siehe hierzu auch Ziffer 6.2 der Begründung.

## **11.13 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche wird eine unterirdische Anlage zur Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers hergestellt. Die Oberfläche des Geländes kann über dem unterirdischen Bauwerk, falls nicht für Zuwegungen oder Revisionsöffnungen benötigt, begrünt und seitlich bepflanzt werden, so dass die Fläche insgesamt als Grünfläche in Erscheinung treten wird.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dächer und Dachdeckung**

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den örtlichen Bestand werden die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt: Satteldach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 40°, Pultdach mit einer Dachneigung bis 10°, Flachdächer.

Walm- und Zeltdächer sind nicht möglich, da zum einen für das Baugebiet ein einheitliches Gestaltungsbild gewünscht wird und zum anderen Walm- und Zeltdächer mit den angeschnittenen Dachflächen mit Blick auf die PV-Pflicht auch problematisch in der Belegung mit PV-Modulen sind.

Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind Flach- oder Pultdächer bis 10° zulässig.

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für das Doppelhaus das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° als zulässige Dachform verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit versetztem Pultdach oder Satteldach und einer Dachneigung bis 40°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform bzw. Dachneigung für beide Doppelhaushälften mittels Baulast gesichert ist.

### **12.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten, daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten und die Länge aller Dachaufbauten zusammen begrenzt. Durch die Höhenfestsetzungen zu Gauben sollen im geneigten Gelände zu große Wandhöhen im Sinne der Festsetzungen zu den Gebäudekubaturen vermieden werden. Da Dachaufbauten auf flach geneigten Dächern störend in Erscheinung treten (insbesondere die Seitenwangen der Gauben) sind sie nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30° zulässig.

Damit das Straßenbild nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird und tieferliegende Gebäude nicht zusätzlich verschattet werden, sind Aufständerungen von Solaranlagen auf Flachdächern nur bis zu 20° zulässig. Auf geneigten Dächern können Solaranlagen in der gleichen Dachneigung wie das darunterliegende Dach montiert werden. Auch auf flachen Pultdächern wird bei Montage direkt auf dem Pultdach auch in der zulässigen Dachneigung des Pultdachs noch ein hoher Wirkungsgrad erzielt.

#### **12.3 Fassadengestaltung von Gebäuden und Garagen**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen dem einheitlichen Erscheinungsbild des Quartiers. Mit der Regelung zu in Farbe und Material abweichenden Gestaltung wird die individuelle Gestaltung und Akzentuierung von Fassadenteilbereichen und Gebäudesockeln ermöglicht.

#### **12.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen bei größeren Wohnungen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug im Jahr 2020 47,4 m<sup>2</sup>, so dass bei Wohnungsgrößen ab 48 m<sup>2</sup> statistisch von einer Belegung mit mehr als 1 Person und damit einhergehend mehr KfZ auszugehen ist. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt.

Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer 48 m<sup>2</sup> festzusetzen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sog „gefangene Stellplätze“ (Stellplatz, der z.B. vor einer Garage angeordnet wird) innerhalb einer Wohneinheit zulässig sind.

#### **12.5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **12.6 Außenantennen**

Zur Versorgung im Gebiet befindlicher Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

#### **12.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

#### **12.8 Einfriedungen**

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, das Sicherheitsgefühl durch mögliche Sichtbeziehungen zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum zu erhöhen und auch um ein harmonisches ansprechendes Straßenbild und damit den

Straßenraum als Aufenthaltsort zu sichern, sollen zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen und Fußwege im Plangebiet vermieden werden.

Daher dürfen Einfriedungen und geschlossene Hecken entlang der Erschließungsstraßen (Planstraßen A-D) und entlang der im Inneren des Plangebietes verlaufenden Fußwege bis zu einer Tiefe von mind. 3,00 m ab vorderer Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als offene Metallkonstruktionen mit einem unteren Abstand zur Geländeoberfläche von 12 cm und mit Hinterpflanzung als Hecken zu gestalten. Zulässig sind auch Einfriedungen aus Holz. Der Untere Abstand sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) und damit auch dem Artenschutz.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sind Standorte von Müllbehältern, Müllsammelanlagen und Wärmepumpen sind so einzufassen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehen sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen der Durchgrünung des Quartiers und der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßenräumen, gerade auch in den gemischt genutzten Verkehrsräumen der Planstraßen B +C.

#### **12.9 Stützmauern**

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird die Höhe von Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrenzt. Auch innerhalb der Grundstücke sollen allzu große Geländeversprünge durch Terrassierung verhindert werden.

#### **12.10 Geländeaufschüttungen**

Geländeaufschüttungen auf der Talseite der jeweiligen Erschließungsstraße sind im Vorgartenbereich nur bis zur Höhe der angrenzenden Straße zulässig. Somit wird der ebenerdige Zugang zu den Erdgeschossen bzw. die Zufahrt zu den Garagen vom Straßenniveau aus ermöglicht.

#### **12.11 Anlagen für das Niederschlagswasser**

Aufgrund der unter Punkt 7 Ver- und Entsorgung erläuterten Gründe soll Regenwasser im Quartier in einer zentralen, unterirdischen Rückhaltebecken gesammelt und abgeleitet werden. Entwässerungsleitungen für Niederschlagswasser von Privaten Grundstücken - mit Ausnahme des im folgenden Punkt erläuterten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung - sind daher an den Mischwasserkanal anzuschließen.

#### **12.12 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung**

Die Pflicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung dient der Entlastung des Wasserhaushalts, indem möglichst kein Trinkwasser zur Bewässerung verwendet wird und anfallendes Niederschlagswasser zumindest teilweise auf dem Grundstück verbleibt.

#### **12.13 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

##### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg wird bei der Berechnung der Wandfläche von talseitig gelegenen Grenzgaragen die Höhenlage der Achse der Erschließungsstraße vor der Garage und nicht das vorhandene Gelände zugrunde gelegt. Mit dieser Festsetzung soll im hängigen Gelände die Zulässigkeit von Garagen ohne eigene Abstandsflächen im Bauwich gesichert werden, wenn diese Garagen nicht weiter als 5,00 m von der Straße nach hinten eingrücken werden.