Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 30

1. Anlass der Planung 30

2. Räumlicher Geltungsbereich 30

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 30

3.1 Landesentwicklungsplanung 30

3.2 Regionalplanung 31

3.3 Flächennutzungsplanung 31

3.4 Verbindliche Bauleitplanung 31

4. Bestandsanalyse 31

4.1 Gelände 31

4.2 Erschließungssituation 32

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 32

5. Ziele der Planung 33

5.1 Grundzüge der Planung 33

5.2 Nutzungskonzept 34

5.3 Erschließung 34

5.4 Lärmschutz 36

5.5 Grünordnung 37

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 38

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften 47

B - 3: Umweltbelange 52

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Kraichtal beabsichtigt, im Norden des Stadtteils Unteröwisheim in einem ehemaligen Gewerbegelände zwecks Brachflächenrevitalisierung neben der bestehenden KFZ-Reparaturwerkstatt ein urbanes Gebiet auszuweisen und dort auch die Schaffung von Wohnraum durch Neubau und Umnutzung zu Wohngebäuden zuzulassen. Zu letzterem liegt eine konkrete Bauabsicht vor.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilen. In ihm befinden sich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und aufgelassene gewerbliche Flächen. Um das Gebiet städtebaulich geordnet und unter angemessener Berücksichtigung des Bestands zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Eisenbahnstraße, dem Kraichbach, der Bahnlinie und der Erschließungsstraße östlich der Gärtnerei Feil und hat eine Fläche von ca. 2,2 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 505/1, 505/2, 505/3, 505/6, 505/7,505/8, 505/9, 512, 512/1, 524, 524/1, 533 und teilweise 535.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Kraichtal befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein im ländlichen Raum im engeren Sinne und gehört zum Mittelbereich Bruchsal.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist Kraichtal als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist dort als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kraichtal ist der Planbereich zwischen Gewässer (Kraichbach) und Bahnlinie als gewerbliche Baufläche bzw. im Süd-Osten als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Umfeld sind südlich der Flächen für Bahnanlagen gemischte Bauflächen, östlich und nord-westlich des Gebiets gewerbliche Bauflächen und nördlich bis südwestlich gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll auf Grundlage des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden zu gemischter Baufläche anstelle der gewerblichen Baufläche im Plangebiet; hiervon ausgenommen bleibt das Flurstück 533. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtdstadt wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der in Teilbereichen geänderte Gebietstyp (gemischte Baufläche) entspricht aufgrund seiner Lage an der Bahnlinie und der verbindenden Eisenbahnstraße sowie zwischen Gewerbe und Wohnen der dort angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen den verschiedenen Nutzungsstrukturen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nord-östlich besteht der Bebauungsplan "Brückberg - 5. Änderung" mit allgemeinen Wohngebieten, süd-östlich der vorhabensbezogene Bebauungsplan "Kraichtaler Hof" südlich der Bahnlinie.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet selber ist vergleichsweise eben, im Groben mit leichtem Gefälle nach Westen. Nördlich schließt der tieferliegende Kraichbach an. Nord-östlich steigt das Gelände an (Brückberg).

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Fabrikstraße sowie im Osten nach Querung der Bahnlinie über eine Zufahrt entlang der Bahn verkehrlich von Kraftfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern zu erreichen.

Über die Eisenbahnstraße und die Josef-Heid-Straße sowie die Friedrichstraße/ L554 besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz zur Bundesstraße B3 und in Richtung Münzesheim.

Die nächsten ÖPNV-Anschlüsse bestehen in fußläufiger Entfernung über die S-Bahn-Haltestelle Unteröwisheim Bahnhof der Linie 32 (Karlsruhe - Weingarten - Bruchsal - Ubstadt - Unteröwisheim - Oberöwisheim - Münzesheim - Gochsheim - Menzingen) bzw. die Haltestelle Bruchsaler Straße der Linie 139 (Landshausen - Menzingen - Bahnbrücken - Gochsheim - Oberacker - Münzesheim - Oberöwisheim - Neuenbürg).

Im bzw. am Plangebiet bestehen insbesondere Leitungen der folgenden Unternehmen: eine Gasleitung der Netze Südwest in der Eisenbahnstraße, kommunale Kanal- und Wasserleitungen in der Eisenbahn- und der Fabrikstraße, Stromleitungen der Netze BW sowie Leitungen der Telekom. In der Fabrikstraße besteht ein Mischwasserkanal. Im Nord-Osten besteht entlang der Eisenbahnstraße ein Regenwasserkanalanschluss an den Kraichbach.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet gliedert sich heute im Wesentlichen in einen westlichen Teil mit bestehender und aufgelassener Gewerbenutzung (z.T. Gebäudeleerstand in schlechtem baulichen Zustand), und einen östlichen Teil mit mischgebietstypischen Nutzungen. An mehreren Stellen im Gebiet bestehen Grenzbauten.

Im süd-westlichen Teil ~~soll~~ besteht die Firma Gasafi Allrad Fahrzeuge mit ihrer Gewerbehalle mit Anbauten und den Nutzungen Werkstatt, Lager, Waschhalle/ -platz, Lackieren sowie Büronutzung, von KFZ genutzten Freibereichen mit Stellplätzen und einem Betriebswohnhaus mit Garage. Das Betriebsgrundstück ist über ein Tor im Süd-Westen verkehrlich angebunden.

Nach Osten hin ist an die Halle angebaut. Im MU 3a sind Reihenhäuser mit Wohnbebauung genehmigt.

Im mischgebietstypischen östlichen Gebietsteil bestehen Wohnhäuser an der Fabrikstraße mit Garagen, Nebenanlagen und kleineren gewerblichen Nutzungen hinter dem Vorderhaus in zergliederten rückwärtigen Bereichen in teilweise schlechtem baulichen Zustand. Letztere werden teilweise von der Eisenbahnstraße erschlossen. Des Weiteren bestehen im Bereich der über das Flurstück Nr. 505/8 verkehrlich erschlossen Flurstücke 505/6, 505/9 und 512/1 eine Brandwein-Brennerei/-Kelterei mit Ankauf und Lager, ein Raumgestaltungsunternehmen, ein Wohnhaus sowie Betriebsgebäude bzw. bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. Für das Gebäude der Brandwein-Brennerei besteht eine Abstandsflächenbaulast nach Westen.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Südlich des Plangebiets liegt die Bahnlinie mit Haltestelle und dahinter liegend ein Getränkemarkt und der Wohnort mit gemischten Nutzungen, östlich und nord-östlich gemischte Nutzung bzw. Wohnnutzung, nördlich der Kraichbach mit Gehölzen in den Uferbereichen und dahinter liegend eine Umspannstation, sowie westlich eine Gärtnerei.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Planung sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung und Innenentwicklung urbane Gebiete festgesetzt werden, so dass sich der Schwerpunkt im Gebiet stärker in Richtung Wohnen bewegt, ohne den nutzungsgemischten Gebietscharakter aufzugeben. Dabei werden mit dem Ziel eines breiten Angebots verschiedene Haustypen zugelassen. Das Gebiet wird von einer weitgehend neu zu bauenden Straße gequert, entlang derer Neubauten entstehen sollen.

Für den Gewerbebetrieb im Süd-Westen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Betrieb mit Betriebswohnhaus erhält gewisse Erweiterungsmöglichkeiten.

Der östliche Bereich soll in den rückwärtigen Bereichen neu geordnet werden.

5.2 Nutzungskonzept

Das Brachfallen großer Teile des Gewerbegebiets im Geltungsbereich bietet die Chance der Neuentwicklung mit anderem Nutzungsschwerpunkt. Künftig soll nicht mehr das Gewerbe im Vordergrund stehen sondern eine Nutzungsmischung.

Die festgesetzten urbanen Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Für den bestehenden Gewerbebetrieb im Süd-Westen wird bestandssichernd ein GEe mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt, da sich dessen Umfeld nunmehr ändert.

Der städtebauliche Gestaltungsplan (Anlage B-6) dokumentiert exemplarisch die räumlichen Ziele der künftigen Gebietsentwicklung entsprechend den Grundzügen der Planung. In ihm ist auch die Absicht einer angestrebten neuen Baustruktur mit Reihenhäusern (Umnutzung eines gewerblichen Hallenbaus) und (Einzel- bzw.) Doppelhäusern dokumentiert. Darüber hinaus wird eine langfristige Neuordnung im Süd-Osten vorgeschlagen. Der Hallenbau des KFZ-Betriebs im Süd-Westen ist aufgrund seiner größeren Maßstäblichkeit von der künftigen Straße abgerückt und begrenzt das Gebiet dort räumlich entlang der Bahn. Im Osten wird bestandsorientierter vorgegangen. Dort besteht Wohnen neben Gewerbe bereits heute.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen von der Eisenbahnstraße aus über eine neue interne Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg und soll außerdem für das GEe (wie bereits heute faktisch praktiziert) durch einen Gebietsanschluss des GEe im Süd-Westen sowie im Norden des MU 1 durch Geh- und Fahrrechte erfolgen.

Die eigene Erschließung des GEe von Süd-Westen dient der legitimen Verkehrsvermeidung und Minderung der Verkehrsbelastung im Gebiet bei Kenntnis der vorliegenden Gewerbenutzung. Die Tatsache, dass das GEe höchstens im Bedarfsfall temporär über die neue Straße verkehrlich erschlossen werden soll, dient der Minderung gewerblicher Verkehre im urbanen Gebiet.

Ziel ist die Nutzung der separate Erschließung des GEe von Süd-Westen und des urbanen Gebiets von Osten, dies dient der legitimen Verkehrsvermeidung und Minderung der Verkehrsbelastung im Gebiet bei Kenntnis der vorliegenden Gewerbenutzung sowie der Minderung gewerblicher Verkehre im urbanen Gebiet.

Bei der Querschnittsdimensionierung ist eine mit der Straßenverkehrsordnung konforme Gehwegbreite von 1,5 m zu Grunde gelegt, jedoch zwecks Zukunftsoffenheit bei der konkreteren Ausführungsplanung nicht festgesetzt. Das breitere Grundmaß nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird insofern unterschritten. Denn aufgrund der Eigenschaft als untergeordnete Sackgasse in Randlage, der zudem eher in einem dörflich geprägten Teilort als in einer Großstadt liegt, ist hier aufgrund des erwarteten im Vergleich geringen Fußgängerverkehrs der Fußgänger-Begegnungsfall weniger maßgeblich als beim Grundmaß nach RASt zu Grunde gelegt; und der Fremdnutzung durch beispielsweise Parallelparker wird durch die geringere Gehwegbreite wirksamer entgegengewirkt als bei einem 2,5 m breiten Gehweg. Nicht zuletzt dient die Verringerung im Sinne des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Wirtschaftlichkeit, der Vergrößerung der Baulandfläche und der Verringerung von Versiegelung. Daher wird die bestehende Gehwegbreite neben der Bahnlinie an der Fabrikstraße in ähnlicher Breite aufgegriffen und damit die Straßenraumausbildung im Sinne des Ortsbildes homogenisiert.

Die Reduktion der Gehwegbreite setzt keine Wohnnutzung im MU3 voraus. Aufgrund des Typus Sackgasse, der geringen Verkehre und der überwiegend einseitige Anordnung der Hauptnutzungen entlang der Straße wird aus Platz und Kostengründen auf einen beidseitigen Gehweg verzichtet.

Am Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geschaffen. Am Ende der heutigen Fabrikstraße wird aufgrund der beengten Straßensituation am Wartehäuschen die Möglichkeit für die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf heutigem Privatgrund planungsrechtlich offengehalten.

Der Stellplatzbedarf ist überwiegend auf den Privatgrundstücken zu decken. Dies erfolgt teilweise gruppiert, teilweise auch außerhalb des Baugrundstücks, am Straßenrand oder auf dafür vorgesehenen Bereichen. An der nördlichen Grundstücksgrenze des KFZ-Betriebs werden beidseits der Grenze und außerdem bei den Reihenhäusern auch Carports (auch über mehr als 9 m Grenzlänge) zugelassen. Zusätzlich werden zwei öffentliche Parkierungsflächen zur Unterbringung von insgesamt bis zu 10 KFZ im zentralen Bereich des Geltungsbe-

reichs vorgesehen, um den entstehenden Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken, öffentliches Parken außerhalb des Plangebietes (von beispielsweisen Gästen) entgegenzuwirken und hierdurch die umliegenden (Wohn-)Gebiete nicht durch zusätzliche Parker zu belasten.

Aufgrund der kleinteiligen (Bestands-)Struktur wird im MU1 eine ergänzende Ausnahmeregelung vorgesehen.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Teile des Gebiets, welche nicht abgebrochen werden sollen, sind bereits technisch erschlossen. Darüber hinaus werden Anschlussmöglichkeiten über die neue Straße bzw. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte geschaffen und Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach ermöglicht.

Nur soweit die Bodenbelastungen und der Baugrund es zulassen, kann eine Versickerung gefordert werden. Ausreichend Grundstücksflächen sieht der Bebauungsplan dafür dem Grunde nach vor. Ob an den Kraichbach angeschlossen werden kann, ist vor dem Straßenbau und ggf. im baurechtlichen Verfahren zu klären, sofern keine Versickerung auf dem Grundstück erfolgt. Falls beides nicht möglich ist, müssten die noch nicht erschlossenen Grundstücke des MU 2 und MU 3 an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5.4 Lärmschutz

Zur Prüfung der Einwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist der Fachbeitrag Schall vom Büro Modus Consult erstellt worden (Anlage B-7). In diesem ist die topografische Situation im räumlichen Geländemodell berücksichtigt.

Die Ergebnisse führen soweit erforderlich zum Schutz vor Verkehrslärm zur Festsetzung von schalldämmenden Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs III an entlang der Bahn liegenden Fassadenseiten und an der Einmündung zur Eisenbahnstraße.

An diesen Fassaden sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Verkehrslärm bei Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Nachtruhe oder vergleichbar schützende Maßnahmen gefordert.

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen und urbanen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuschein-

wirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilfläche im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Wohngebiete bzw. 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete außerhalb des Plangebietes werden demnach am Tag und in der Nacht unterschritten. Zudem lässt sich an der Bebauung entlang der Josef-Heid-Straße ein leichter Rückgang der Geräuschimmissionen gegenüber der Ist-Situation erkennen, der insbesondere auf die geringeren zulässigen Lärmkontingente im Bereich der nördlichen, heute brach liegenden GE-Flächen zurückzuführen ist.

Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 / 45 dB(A) tags / nachts für Urbane Gebiete bzw. von 65 / 50 dB(A) tags / nachts für Gewerbegebiete werden somit auch bei Betrachtung der Gesamtlärmbelastung, d.h. der Summe aus Vorbelastung gewerblich genutzter Flächen innerhalb des Plangebietes eingehalten.

5.5 Grünordnung

Entlang der geplanten Erschließungsstraße werden Bäume in Reihe angepflanzt. Diese gliedern und durchgrünen den Straßenraum.

Auf den Privatgrundstücken werden je nach Grundstücksfläche Gehölzpflanzungen festgesetzt, damit das Gebiet insgesamt durchgrünt wird.

Zum Kraichbach hin wird eine Grünfläche mit Gehölzen geplant. Durch die Grünfläche liegt das urbane Gebiet zudem gemäß der Hochwasserrisikokarte der LUBW außerhalb der von 100-jährigem Hochwasser gefährdeten Bereiche.

Im Norden des MU 1liegt ein bestehendes Gebäude im heutigen Gewässerrandstreifen. Bei Vorhaben am oder im Gewässerrandstreifen wird die Stadt Kraichtal

im Rahmen einer Einzelfallentscheidung über ihr wasserrechtliches Einvernehmen befinden.

Die Festsetzung von Gehölzen innerhalb der Grünfläche resultiert auch aus den Empfehlungen des Fachbeitrags Artenschutz (Anlage B-8) zu Gunsten von Vögeln bzw. Fledermäusen, unterliegt jedoch aufgrund des Gewässerrandstreifens dem wasserrechtlichen Vorbehalt.

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet und seinem Umfeld besteht bereits heute eine Nutzungsmischung mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Als Art der baulichen Nutzung wird vor diesem Hintergrund ein urbanes Gebiet und für das Grundstück der bestehenden Nutzfahrzeugewerkstatt zur Sicherung der gewerblichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage nördlich der Bahn und gliedert sich grob in die Bereiche entlang der Bahn mit Gewerbegebiet im Süd-Westen, die ruhigeren Bereiche entlang des Kraichbachs und den östlichen Bereich mit Bestandsnutzungen nahe der verbindendenden Eisenbahnstraße. Um eine zu kleinteilige Untergliederung des kleinen Plangebiets zu vermeiden und im Sinne der Gleichbehandlung im MU erfolgt eine Untergliederung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur hinsichtlich des gewerblichen Bereichs (der heutigen KFZ-Reparaturwerkstatt) und den sonstigen Bereichen der urbanen Gebiete. Die Grundstückseigentümer im MU können damit individuell zu den Lagequalitäten gut passende Nutzungen vorsehen.

Aufgrund der Ortsrandlage jenseits der Bahn liegt das kleingliedrige Gebiet außerhalb des Ortskerns außerhalb von Wohngebieten. Intern ist es über eine Sackgasse erschlossen. Der Standort ist wenig publikumswirksam, jedoch aufgrund der Lage am Kraichbach durchaus für höherwertige Nutzungen attraktiv.

Vor diesem Hintergrund werden besser in den Ortskern passende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso wie die zumeist großen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke werden hier aufgrund der Lage außerhalb des Ortskerns, der Kleinteiligkeit des Gebiets und mangels einer Häufung solcher Anlagen im Gebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz

des Ortskerns und gewerbefördernd auf solche an der Städte der Leistung (wie bei der Brennerei) begrenzt.

Vor dem Hintergrund des Umfelds mit überwiegend Mischgebieten, also auch verstärkt Wohnnutzung, werden Betriebswohnungen im GEe allgemein zugelassen.

Nur im vorwiegend gewerblich geprägten GEe mit separater Erschließung, das nicht direkt an der neuen Erschließungsstraße liegt, werden dortigen Gewerbebetrieben dienende und diesen untergeordnete Betriebstankstellen zugelassen und ansonsten Tankstellen ausgeschlossen. Ziel ist dabei die Verkehrsreduktion im Gebiet und Umfeld, zumal eine allgemeine oder größere Tankstelle sich aufgrund des Nutzungsumfelds und der Lage nicht direkt an größeren Straßen im Gebiet anbietet.

Vergnügungsstätten werden im Gebiet generell ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekten, Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und der Ausbildung eines sozial negativen Milieus vorzubeugen.

Bedingung für die Nutzungen im GEe und im MU sind (neben der Einhaltung der sonstigen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften) die Beachtung einer Lärmkontingentierungsfestsetzung zur Regelung der Eigenschaft der Anlagen. Dieses zielorientierte Mittel ist gewählt, da Gewerbebetriebe hiermit mehr Flexibilität haben als bei genauen Vorgaben zu baulichen oder technischen Vorkehrungen. Wie der Fachbeitrag Schall zeigt, fügt sich das GEe sowie die MU-Gebiete damit lärmtechnisch verträglich und konfliktfrei in die bestehende und geplante Umgebung ein und ermöglicht gewerblichen Gebietsnutzungen dennoch ausreichend Spielraum.

Zum Schutz der gewerblichen Nutzung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in diesem Kontext und auf dem östlich angrenzenden Flurstück im MU 2 auf einer Tiefe von 6,7 m die Anlage von Aufenthaltsräumen untersagt, um unzulässige Immissionen vor dortigen Fenstern zu vermeiden.

Für uneingeschränktes Gewerbe bieten sich dezentralere Bereiche außerhalb der Ortslage an. So sollen beispielsweise im nördlichen Anschluss an Gochsheim Fläche uneingeschränktes Gewerbegebiet (z.B. "Klosteracker II"), auch im Bereich "Auf der alten Mühle" (Münzesheim) dauerhaft vorgesehen verbleiben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Erhalt dieser Gewerbeflächen ohne Geräuschkontingentierung ist dauerhaftes Ziel der Stadt Kraichtal.

5.6.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahlen in den Gebieten sind in Abwägung der Bestandssituation und der spezifischen Lagecharakteristika sowie der Obergrenzen nach § 17 BauNVO gebietsstrukturierend festgesetzt.

In der Regel wird im urbanen Gebiet und vereinheitlichend im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 zugelassen. Hiervon abweichend wird im MU 3a und MU 3b ohne erhaltenswerte Bestandsbebauung der geringeren Dichte und damit dem sich Öffnen zum attraktiven Kraichbach mit Gehölzen der Vorrang gegeben und entsprechend nördlich der neuen Straße eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die geringfügig erhöhte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis auf 0,9 durch Betriebsstellplätze trägt der stellplatzintensiven Nutzung der KFZ-Reperaturwerkstatt Rechnung und schafft auch für sonstiges Gewerbe die Möglichkeit einer besseren Freiflächennutzung.

Die festgesetzte GFZ stellt weitgehend die Einhaltung ihrer Obergrenze nach § 17 BauNVO sicher und dient zudem der gebietsinternen Vereinheitlichung.

5.6.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt bestands- und umgebungsorientiert in der Regel zwei Vollgeschosse.

Gebietsgliedernd und im Gebietsinneren nachverdichtend werden im MU 2 und MU 3b bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Damit werden zudem an Abbiegungen straßenbegleitende Hochpunkte mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht.

5.6.4 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung und das Maß der Bebauung analog der Geschossigkeit zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, sind je nach zulässiger Geschosszahl sowohl die maximalen Traufhöhen als auch die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen sichert die Einpassung der Bebauung in die bestehende Bebauung im Gebiet und in die Umgebung und ein harmonisches Erscheinungsbild der beabsichtigten Höhenstaffelung.

Um die Dach- bzw. Dachgeschossausbildung nicht zu stark einzuschränken, werden bei der Traufhöhe Dachgauben, Zwerch- und Walmgiebel sowie mindestens 1,5 m zurückgesetzte Staffelgeschosse (Betonung der vorgelagerten Abschlusskante) nicht berücksichtigt.

Für notwendige technische Dachaufbauten werden den Bestand berücksichtigend eingeschränkte Überschreitungsmöglichkeit geschaffen, welche keine zu großen Volumina erwarten lässt.

Die teilweise vorgeschriebene traufständige Stellung baulicher Anlagen ordnet die Bebauung an der Fabrikstraße bestandsorientiert und im MU 3c homogenisierend entsprechend der Planungsabsicht. Hierdurch wird außerdem erreicht, dass die (niedrigere) Traufseite und damit eine max. Traufhöhe von 7,5 m auch auf der Ostseite liegt bei der daraus resultierenden Abstandsfläche von 3 m zur Grenze 2,5 m Abstand zum nächsten Grenzbau im MU 1 verbleibt.

5.6.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Abstandsflächentiefe

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht. Durch das Zurücksetzen von Baufenstern

von den Verkehrsflächen werden bestandsberücksichtigend Vorbereiche an der Straße geschaffen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist gewählt, um dem Bauherrn eine gewisse Flexibiliät einzuräumen und gleichzeitig ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen. Hierbei ist die begrenzte rückwärtige Überschreitung durch Hausterrassen städtebaulich unschädlich.

Bei Unterschreiten eines 5 m-Abstands zur Böschungsoberkante des Kraichbachs gilt für bauliche Anlagen aufgrund des Gewässerrandstreifens ein wasserrechtlicher Vorbehalt.

Die festgesetzten offenen Bauweisen schaffen unter Wahrung der auflockernden seitlichen Grenzabstände, z.B. am Kraichbach, eine flexible Bebauungsmöglichkeit.

Im MU 3c, in welchem die Umnutzung von Gebäudebestand zu Reihenhäusern konkret geplant ist, wird vereinheitlichend Hausgruppe als Haustyp vorgegeben. Von der Längenbegrenzung auf 50 m wird dabei abgesehen, um die Umnutzung und Ergänzung des Bestandsgebäudes zu begünstigen.

Die sonstigen abweichende Bauweisen sind gewählt, um mögliche Grenzbauten zu regeln oder aufgrund von möglichen Gebäudelängen größer 50 m. So wird in der abweichenden Bauweise 1 im MU 1a das Aneinanderbauen erreicht unter Wahrung der externen Grenzabstände. Und in der abweichenden Bauweise 2 wird zwischen MU 2 und GEe der Grenzbau weiterhin zugelassen, was an der Bahnlinie auch lärmtechnisch vorteilhaft ist. Ergänzend werden Carports an der Grenze von GEe und der privaten Parkierungsfläche* platzsparend, raumbildend und abschirmend auch über die Grenzlänge von 9 m hinaus zugelassen.

5.6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zum Schutz des erwünschten Ortsbildes und zur Vermeidung einer zu starken Zergliederung im Gebiet werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Carports und oberirdische Garagen in der Höhe bzw. der Einzel- und Gesamtfläche begrenzt (die seitlich offeneren Carports nicht in der Fläche).

Zum Schutz der Raumbildung entlang der Straßenränder und zwecks Warte- oder vorgelagertem Stellplatzbereich müssen Garagen einen Mindestabstand von fünf Metern zur Straße beachten. Der Mindestabstand außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegender Garagen zur Straße wird festgesetzt,

damit diese Nebennutzung dort im Straßenraum zurücktritt. Der Abstand ist für die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss von Vorteil und ermöglicht das Abstellen von PKW, beispielsweise für Gäste, vor der Garage. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche stören hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche das Ortsbild nicht.

Zur Straße ist für straßenbegleitende Senkrechtparker auf der dem Gehweg abgewandten Straßenseite ein 0,5 m-Abstand von der Verkehrsfläche einzuhalten, damit ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren vorwärts und rückwärts möglich wird (Mindestabstand zur gegenüberliegenden Fahrbahnbegrenzung von 6 m).

Für rückseitig an die Grenze gebaute Carports sind an geeigneten Stellen eigens Flächen festgesetzt. Im MU 1 ist vor dem Hintergrund der kleinteiligen und zergliederten Bestandsstruktur ergänzend eine Ausnahmeregelung geschaffen, damit (öffentlich-rechtlich nach Landesbauordnung / örtlicher Bauvorschrift) vorgeschriebene Stellplätze bei fehlender Fläche für Stellplätze oder Carports flexibel im konkreten Einzelfall dann situationsgerecht hergestellt werden können.

Auch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nahe der Böschungsoberkante des Kraichbachs unterliegen aufgrund des Gewässerrandstreifens dem wasserrechtlichen Vorbehalt.

Für das MU 3c mit konkret geplanter, dichter Reihenhausbebauung ist im Sinne einer städtebaulich und abfalltechnisch geordneten Abfallentsorgung ein Standort für die gemeinschaftliche Abfallentsorgung vorgegeben. Der Standort kann der Sammlung dienen. Ein Standort im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Straßenverkehrsfläche sollte möglichst nur temporär zur Bereitstellung für die Abholung vorgesehen werden. Bei letzterem sind bei der konkreteren Planung unter Beachtung der verkehrsrechtlichen Regelungen die Sichtdreiecke zu beachten. Außerhalb des MU 3c ist die Beschränkung des Standorts - auch mangels konkreter Planungen - bei solchen Anlagen nicht erforderlich.

5.6.7 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche am Ende Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bietet. Sie unterscheidet nicht in Fahrbahn und Gehweg, um eine möglichst große Flexibilität bei der Gestaltung, auch für künftige Anpassungen, einzuräumen. Der Querschnitt der Verkehrsfläche beträgt in der Regel 7 m und orientiert sich in der

Breite am Begegnungsfall Lastkraftwagen und Pkw zuzüglich einer Breite von 1,5 m für einen einseitigen Gehweg.

Im Bereich der bestehenden Fabrikstraße orientiert sich die Verkehrsfläche am Bestand und berücksichtigt auch die bestehende Wartezone im Bereich der südlich angrenzenden Bahnlinie. In Verlängerung der Fabrikstraße bis zur anschließenden Kurve orientiert sich die verlängerte Straßenverkehrsfläche an bestehenden Flurstückgrenzen, der flüssigen Befahrbarkeit und den geplanten Stellplätzen.

An die Straßenverkehrsfläche angebunden sind die (untergeordneten) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche die verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit des MU 3c auf öffentlicher Fläche sichern bzw. (für das MU 3c) Abstellmöglichkeiten für KFZ (auch in Form privater Stellplätze bzw. Carports an der Nordgrenze des GEe) am Straßenrand zulassen.

Durch die Ausweisung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird eine klare Strukturierung der Erschließung der privaten Grundstücke über die Vorgartenbereiche (Gebäudefront) ermöglicht und in den Kurven die Unfallgefahr gemindert. Die Zufahrt zu den Grundstücken soll nur von der "Frontseite" erfolgen und nicht in Bereichen, die aus verkehrlicher Sicht als gefährlich eingestuft sind.

5.6.8 Flächen für Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Leitungsrechten tragen der Notwendigkeit der dauerhaften Sicherung der Erschließung der nicht direkt an der Straße liegenden Baugrundstücke Rechnung bzw. dem Vorhandensein einer Entwässerung in den Kraichbach Rechnung. Die wegemäßige Erschließung des Flurstücks 533 ist von Süd-Westen gesichert.

5.6.9 Lärmschutz

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß dem Fachbeitrag Schall an Fassadenseiten von schutzwürdigen Räumen mit dem Lärmpegelbereich III schalldämmende Außenbauteile festgesetzt. Bei Lärmpegelbereich II erfolgt noch keine Festsetzung, da eine entsprechende Lärmdämmung bereits mit dem heute üblichen Baustandard erreicht wird. Ergänzend ist der Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm sowie die Lüftung durch entsprechende Maßnahmen bei Schlafräumen sicherzustellen. Die ausnahmsweise Abweichungsregelung durch Nachweis bei der Baugenehmigung ermöglicht eine Reduktion des Lärmschutzes im Rahmen der DIN 4109 für den Fall geänderter äußerer Rahmenbedinungen (z.B. leiserer Verkehr oder stärkere Abschirmung).

5.6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um einer übermäßigen Minderung der Boden- und Naturfunktionen entgegenzuwirken, sind nicht unterbaute, oberirdische PKW-Stellplätze sowie Nebenwege - soweit insbesondere unter Berücksichtigung bestehender Bodenbelastungen wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Mit hinreichender Genauigkeit wird diese Eigenschaft im Regelfall trotz des im zeitlichen Verlauf teilweisen Schließens von Poren bei der Forderung eines Versickerungsbeiwerts k_f von mindestens 5 x 10^{-5} m/s im Mittel erreicht.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind außerhalb der Gebäude für die Beleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Zur ökologischen Aufwertung und grünordnerischen Gliederung des entstehenden Straßenraums werden Baumstandorte und -typen festgesetzt. Um hier eine angemessene Flexibilität zu ermöglichen, wird ein Abweichen von 5 m von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten noch als vertretbar für das Ortsbild erachtet. Zur ökologischen Aufwertung und Sicherung eines durchgrünten Charakters des Baugebiets und zur Entwicklung der örtlichen Bepflanzung werden hierüber hinaus Gehölzpflanzungen pro Grundstücksfläche bzw. Gartenfläche festgesetzt, wobei auf die geringeren Gartengrößen der Mittelhäuser von Hausgruppen Rücksicht genommen ist. Zwecks Dauerhaftigkeit müssen die Pflanzungen standortgerecht sein, aufgrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung, besonderer Standortanforderungen bzw. des Klimawandels jedoch nicht zwingend heimisch. Letzteres wird jedoch im Sinne der Tier- und Pflanzenwelt empfohlen.

Die (anrechenbaren) Gehölzpflanzungen in der Grünfläche dienen der ökologischen Aufwertung und gebietsbegrenzend dem Orts- und Landschaftsbild, unterliegen jedoch dem wasserrechtlichen Vorbehalt.

Teil B - 2
Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha auf den Flurstücken Nr. 505/1, 505/2, 505/3, 505/6, 505/7,505/8, 505/9, 512, 512/1, 524, 524/1, 533 und teilweise 535. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

1.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Homogenisierung und Einbindung in die Umgebung Wert gelegt.

1.3 Fassadengestaltung

Aufgrund der Innerortslage im überwiegend kleinteiligen Bebauungszusammenhang werden Fassadenabschnitte von über 30 m Länge zur gestalterischen Integration in die umgebende Bebauung deutlich wahrnehmbar untergliedert.

An der Fabrikstraße bestehen Sockel, an deren Höhe sich die in der Fassade zulässige Sockelhöhe orientiert. Dieses Gestaltungselement zulassend wird es vereinheitlichend in der Höhe begrenzt, zumal ein zu hoher Sockel nicht selten gestalterisch abweisend in Erscheinung tritt. Die häufig höheren Öffnungen evtl. Tiefgaragen werden hiervon ausgenommen, um ihre Entstehen nicht zu erschweren.

1.4 Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung bilden einen gestalterischen Rahmen für das Gesamtgebiet und sind aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen und Zielstellungen in den verschiedenen Teilgebieten bereichs- bzw. abschnittsweise spezifisch geregelt. Bei Begrenzung auf Gebäude mit Aufenthaltsräumen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Hauptnutzungen gestalterisch in der Regel am gewichtigsten sind. Gekrümmte Dachflächen wie Tonnendächer wären keine ortsübliche Gestaltung.

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstraße und der damit verbundenen städtebaulichen Präsenz sowie zwecks gestalterischer Ordnung in diesem Bestandsbereich werden im MU 1 auf Gebäuden mit Aufenthaltsräumen im Allgemeinen Dachneigungen von 25° bis 50° vorgegeben, Flachdächer auf Nebengebäuden

jedoch zugelassen. In den anderen Baugebieten werden gestalterisch vereinheitlichend grundsätzlich Dachneigungen von 0° bis 40° zugelassen.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild und in die Höhenentwicklung anderer Dachformen sollen die Pultdachfirste von Vorderhäusern nicht an der Straße liegen bzw. sind im MU 3c in der Höhe begrenzt. Bei gegenseitig versetzten Pultdächern soll der Versatz gestalterisch deutlich, aber nicht zu dominant wirken, und ist daher in der Höhendifferenz der Firste begrenzt. Die Firstrichtung ordnet die Bebauung an der Fabrikstraße bestandsorientiert und im MU 3c homogenisierend entsprechend der Planungsabsicht.

Nichtwohngebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen aufgrund der gestalterisch kleineren Dominanz bzw. einen anderen Nutzungstyp gestalterisch betonend auch flachere Dachneigungen von 0° bis 20° aufweisen und somit auch Flachdächer sein.

Für die Hausgruppe im MU 3c und bestandsorientiert an der Fabrikstraße ist die Firstrichtung zwecks gestalterischer Vereinheitlichung vorgeschrieben, was in Verbindung mit den zulässigen Höhen baulicher Anlagen auch höhenbegrenzende Wirkung hat.

Damit Doppelhäuser und Hausgruppen als Einheit gestalterisch zur Geltung kommen, muss deren Dachneigung und Firstrichtung einheitlich ausgebildet werden.

Zwecks einer guten Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen, werden die Dachneigungen und Firstrichtungen von Doppelhäusern und Hausgruppen harmonisiert. Bei den Trauf- und Firsthöhen ist neben der Gleichheit auch eine gestalterisch betonte Abweichung von mindestens 1 m zulässig.

1.5 Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchgiebel

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft v.a. im Plangebiet aber auch im Umfeld zu erreichen, werden Vorgaben bezüglich der Dachaufbauten und -einschnitte und Zwerchgiebel getroffen. Die Regelungen definieren einen einheitlichen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum zulässt, ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Die Begrenzung der Größe, Dachneigung und die Lage der Oberkante unterhalb des Firsts zielt auf die gestalterische Unterordnung Gauben und Zwerchgiebeln und wirkt gestalterisch harmonisierend. Die Begrenzung der Gaubenart auf die

ortstypischen Schleppgauben sowie der Ausschluss von Dacheinschnitten beruhigt die Gestaltungsvielfalt. Die seitlichen Abstände dienen der Freistellung als Einzelbau- bzw. -gebäudeteile, zudem dem Nachbarschutz. Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach werden begünstigt.

1.6 Materialität und Farbigkeit

Die Festsetzungen zu Materialität und Farbigkeit dienen der gestalterischen Vereinheitlichung im Gebiet in Anlehnung an den Bestand und zur gestalterischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften werden aufgrund möglicher Blendeffekte und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Auch werden schrille Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben bzw. Neonfarben sowie blendende Materialien zu Gunsten einer ruhigen Gestaltung und zur Vermeidung von Störungen auf den Gebäudeaußenseiten ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Aus gestalterischen Gründen müssen Dachgauben und Zwerchgiebel in der Materialität und der Farbigkeit dem Hauptdach entsprechen.

Aus optischen Gründen wird die Begrünung der Dächer zugelassen und bei Dächern von Tiefgaragen zwecks grünordnerischer Gestaltung der Freibereiche im Ortsbild festgeschrieben. Als Nebeneffekt werden damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

1.7 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe und durch die Begrenzung von (z.T. ggf. auch die Fauna beeinträchtigende) Lichtwerbung begrenzt. Dabei wird die größere Maßstäblichkeit gewerblicher Hallenbauten bestandsorientiert berücksichtigt. Die Beschränkung der freistehende Werbeanlagen erfolgt auf ein gestalterisch verträgliches Maß pro Grundstück. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen stellen sicher, dass der gemischte Gebietscharakter und gleichzeitig die nötige Werbemöglichkeit für Gewerbetreibende gewahrt wird.

1.8 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Plätze für bewegliche Abfallsammelbehälter

Abfallsammelstellen und Lagerflächen werden zum Schutz des Ortsbildes reglementiert. Lagerflächen sind diesbezüglich ohne Sichtschutz straßenseitig ausgeschlossen. Dauerhafte Abfallsammelstellen, die straßenseitig oder vom Nachbargrundstück einsehbar sind, müssen aus ortsgestalterischen Gründen eingehaust oder umgrünt werden.

1.9 Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung im Gebiet werden die Höhe und die Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden im Regelfall Hecken oder offene Zaunanlagen (auch mit Bewuchs) von maximal 2 m bzw. geschlossene Einfriedungen bis maximal 1 m Höhe zugelassen. Bei horizontaler Fortführung einer bestehenden Zaunanlage wird zur Vermeidung einer zwangsweise uneinheitlichen Gestaltung die Fortführung der maximal 2,5 m hohen Einfriedung zugelassen. Bestehenden Einfriedungen im untergliederten MU 1 wird ein Bestandsschutz eingeräumt.

Um eine Lärmabschirmung der Freibereiche an besonders lauten Gebietsseiten zu ermöglichen, ist eine größere Höhe geschlossener Einfriedungen entlang der Bahnlinie und der Eisenbahnstraße zugelassen.

Einfriedungen am Kraichbach unterliegen aufgrund des Gewässerrandstreifens dem wasserrechtlichen Vorbehalt.

1.10 Erhöhte Stellplatzverpflichtung

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wurde die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten von einem Stellplatz auf zwei erhöht (vgl. § 37 LBO). Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (unter 70 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden.

Gefangene zweite Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.