

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Wasserschutzgebiet .....	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	PLANUNGSKONZEPTION .....	6
2.1	Städtebau und Erschließung .....	6
2.2	Technische Ver- und Entsorgung .....	6
2.3	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse .....	7
2.4	Nutzungskonflikte .....	8
2.4.1	Landwirtschaftliche Nutzungen .....	8
2.4.2	Schallemissionen .....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.2.1	Grundflächenzahl / Geschossigkeit .....	10
3.3	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit .....	11
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	11
3.5	KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude .....	12
3.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	12
3.7	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	12
3.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
3.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
3.10	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
4.1	Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und -einschnitte .....	13
4.2	Gebäudetiefen .....	14
4.3	Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen .....	14
4.4	Einfriedungen .....	14
4.5	Freileitungen .....	14
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	14
5	UMWELTBETRAG .....	15
6	KOSTEN .....	15
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Norsingen sieht sich die Gemeinde veranlasst, für die ansässige Wohnbevölkerung neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Damit soll dem Abzug junger Familien entgegen gewirkt und die Infrastruktur vor Ort gestärkt werden. Die letzte, bauleitplanerisch ermöglichte Wohnbauentwicklung in Norsingen fand 2008 im Bereich „Inneres Imlet II“ am südwestlichen Ortsrand statt. Bereits damals war vorgesehen, die damit entstehende Lücke zur Bebauung an der Straße „In der Au“ zu schließen. Mit der vorliegenden Planung soll somit der südwestliche Ortsrand auf absehbare Zeit komplettiert werden.

Da die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, soll das Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle landwirtschaftlicher Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbaugebiet insbesondere für junge Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- Ausgestaltung eines qualitativ hochwertigen Ortsrands im Lückenschluss
- individueller, gestalterischer Spielraum unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange

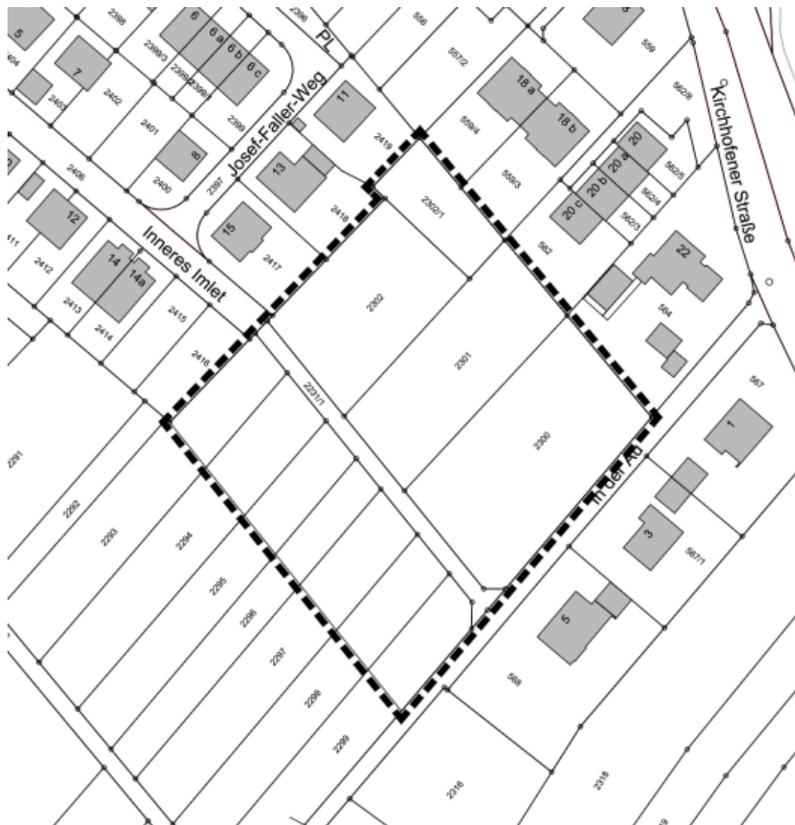
### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Norsingens und wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Bebauung „Inneres Imlet II“, im Nordosten durch die Bebauung an der Kirchhofener Straße, im Südosten durch die Straße „In der Au“ und im Südwesten durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt und durch einen landwirtschaftlichen Weg gequert.



Geltungsbereich (Stand: November 2019)

### 1.3 Regionalplan

Den Zielen der Raumordnung steht die Entwicklung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen. In einiger räumlicher Entfernung liegt der regionale Grünzug zwischen den Ortslagen und um den Batzenberg gemäß Plansatz 3.1.1, der nicht berührt wird.

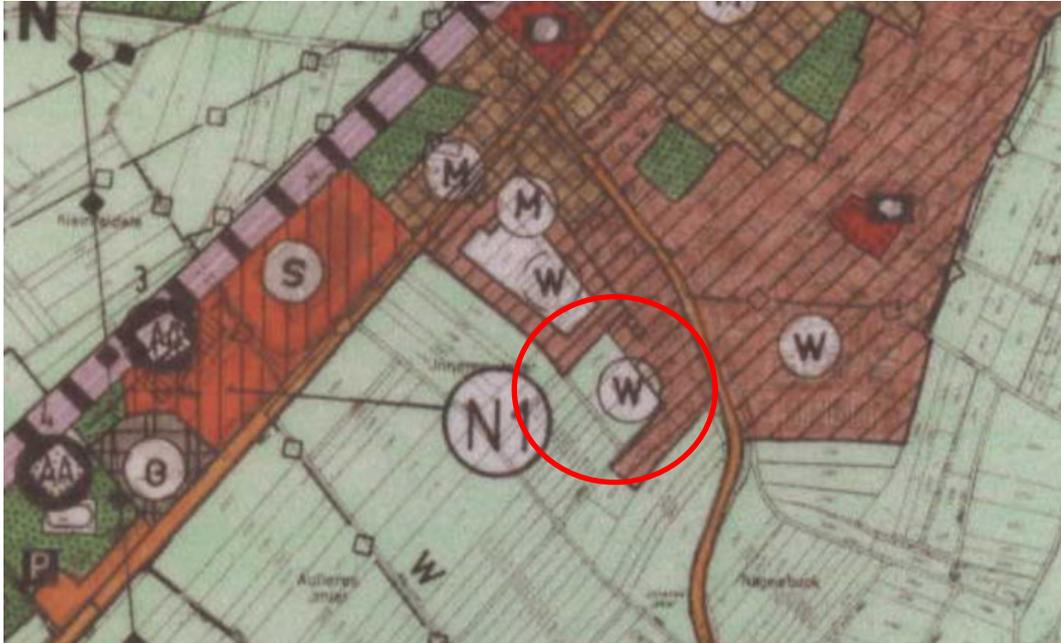


Raumnutzungskarte Regionalplan (Stand: Dezember 2016)

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich zwar um eine Lücke geringen Umfangs (ca. 0,7 ha), dennoch ist der Bebauungsplan wohl als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung in Norsingen in diesem Bereich nicht beeinträchtigt wird und es sich um einen Lückenschluss handelt, kann der

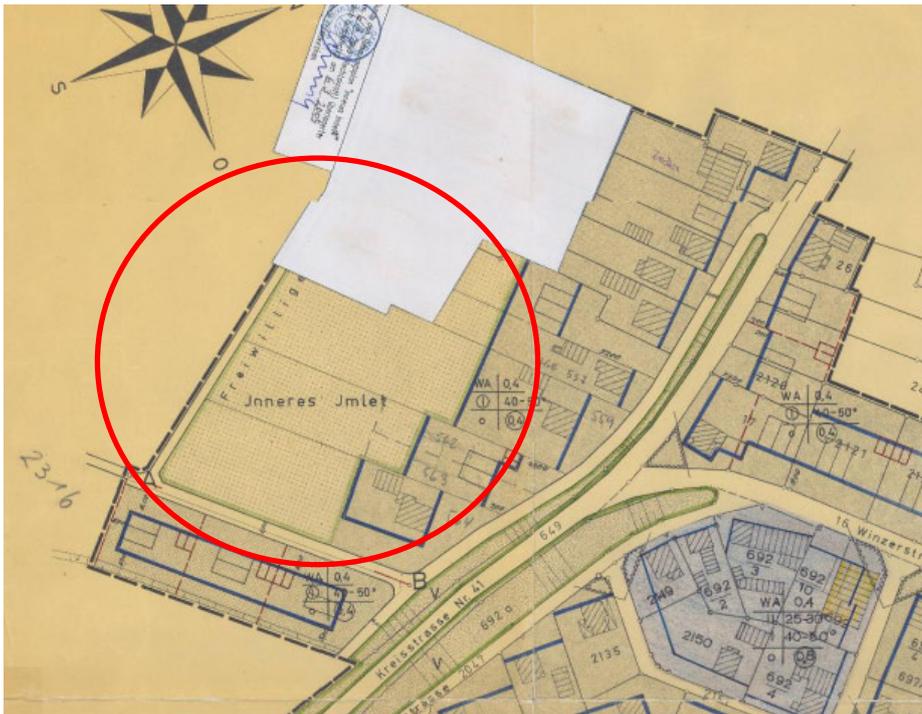
Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ehrenkirchen / Bollschweil (ohne Maßstab)

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Bebauungsplan „Inneres Imlet III“ überlagert – wie bereits der Bebauungsplan „Inneres Imlet II“ – in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höfen und Inneres Imlet“, der am 30.01.1970 in Kraft getreten ist und zwischenzeitlich zum 2. Mal geändert wurde. Die Überlagerung wird durch ein sogenanntes „weißes Deckblatt“ kenntlich gemacht.



Teilweise überlagertes Bebauungsplan „Höfen und Inneres Imlet“ von 1970

## **1.6 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt wie der gesamte Ortsetter Norsingen vollständig in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen“ sowie in Zone III des Quellenschutzgebiets „Thermalquelle IV Bad Krozingen“.

## **1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund ca. 0,74 ha. Selbst bei voller Ausnutzung der Obergrenze der BauNVO (Grundflächenzahl GRZ = 0,4), liegt die Grenze deutlich unter den als Anwendungsvoraussetzung formulierten 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der zu erwartenden Eingriffe und zulässigen Nutzungen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben). Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfüllt.

Im Verfahren gemäß § 13b BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes erforderlich, die den Unterlagen in Form eines Umweltbeitrags beigelegt wird.

### **Verfahrensablauf**

20.11.2018	Aufstellungsbeschluss im Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 2 (1) BauGB
28.04.2020	Beschluss der Offenlage
31.08.2020 bis 30.09.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Frist bis 30.09.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
28.09.2021	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

## **2 PLANUNGSKONZEPTION**

### **2.1 Städtebau und Erschließung**

Die Planungskonzeption greift die bestehenden Strukturen auf und vervollständigt den südwestlichen Ortsrand zwischen Bundesstraße und Batzenberg. Die zukünftige Bebauung bildet dabei eine Linie mit der Bebauung entlang der Straße „Inneres Imlet“ und der Bebauung östlich der Straße „In der Au“.

Die Erschließung kann ebenfalls über diese beiden Straßen erfolgen. Dabei wird die Straße „Inneres Imlet“ in einer Ausbaubreite von voraussichtlich 7,65 m mit Weiterführung des Gehwegs fortgesetzt, welcher im weiteren Verlauf ausläuft um Platz für eine Wendeanlage zu schaffen. Der Anschluss „In der Au“ wird mit einer geringeren Ausbaubreite von 6 m als Mischfläche ohne separaten Gehweg angeschlossen. Zur durchgehenden Verbindung für den Fuß- und Radverkehr werden die beiden Stichstraßen mit einem 3 m breiten Geh- und Radweg verbunden, der im Bedarfsfall als Notdurchfahrt genutzt werden kann.

Durch die gleichgewichtete Erschließung von Nordwesten über die Straße „Inneres Imlet“ als auch von Südosten über die Straße „In der Au“ können zusätzliche Verkehrsströme und -belastungen etwa durch Schleichverkehre für die Anwohner minimiert werden.

Dadurch entstehen ein nordwestlicher und ein südöstlicher Baubereich, die aufgrund der Erschließung hochbauliche getrennt sind (Verzicht auf Baufenster).

Aufgrund der bestehenden Ortsstruktur sollen Einzel- und Doppelhäuser möglich sein.

Dabei sind verschiedene Bebauungsvarianten denkbar. Regelmäßig hängt die interne Organisation größerer Grundstücke insbesondere bei Bauträgerprojekten oder genossenschaftlichen Entwicklungen vom konkreten Projekt ab, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der etwa über eine Konzeptvergabe oder gemeindeeigene Vorgaben in Verbindung mit rechtlichen Sicherungen weiter ausgestaltet wird.

Eine vorzeitige Einengung auf eine von vielen Möglichkeiten und damit dem Verzicht auf ein hochwertiges hochbauliches und städtebauliches Baukonzept ist im vorliegenden Fall nicht gewünscht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht gefährdet und die Erschließung in jedem Entwicklungsfall gesichert.

### **2.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen gesichert, wobei die an der südöstlichen Baugebietsgrenze liegenden Grundstücke in die Kanalisation der Straße „In der Au“ entwässert werden und das übrige Gebiet an die Kanalisation des „Inneren Imlet“ angeschlossen wird. Die Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung, Gas, Telekom und Straßenbeleuchtung werden bei der Tiefbauplanung soweit erforderlich berücksichtigt.

Die Behandlung des Regenwassers erfolgt durch Einleitung in das Trennsystem der Gemeinde.

Der Regenwasserkanal des Ortsteils Norsingen ist an den Entwässerungsverband „Batzenberg Süd“ angeschlossen, d.h. das gesamte Niederschlagswasser wird zentral in Breisach versickert. Der Schmutzwasserkanal ist an die Kläranlage Breisach-Grezhausen des Abwasserzweckverbandes „Staufener Bucht“ angeschlossen.

Als Rückhaltemaßnahme für die bereits realisierten Abschnitte „Inneres Imlet“ und „Inneres Imlet II“ wurde ein Stauraumkanal gebaut. Um die notwendigen Kapazitäten für das Baugebiet „Inneres Imlet III“ bereitzustellen und ein schadloses Ableiten des Ober-

flächenwassers zu gewährleisten, wurden im Abschnitt „Inneres Imlet II“ zusätzliche Rückhaltemaßnahmen in Form von dezentralen Retentionszisternen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die hydraulische Berechnung des Ingenieurbüros itp berücksichtigt hierbei das Baugebiet „Inneres Imlet III“ mit einem Regenwasserabfluss von 42,72 l/s in die Kanalisation des „Inneren Imlet“. Zuzufolge der hydraulischen Berechnung für das Baugebiet „Inneres Imlet III“ des Büros itp wird dieser Wert mit einem Regenwasserabfluss von 32,38 l/s in die Kanalisation des „Inneren Imlet“ eingehalten. Der Regenwasserkanal der Straße „In der Au“ wird mit einem zusätzlichen Abfluss von 4 l/s aus den Retentionszisternen der angrenzenden Grundstücke beaufschlagt.

Zur Entlastung der bestehenden Regenwasserkanäle und Einhaltung des vorgegebenen Abflusses werden auch im Baugebiet „Inneres Imlet III“ Retentionszisternen mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss im Bereich der privaten Grundstücke festgesetzt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen zu „Inneres Imlet II“ und der weiterführenden Berechnungen für das vorliegende Plangebiet wird die Drosselwassermenge je Grundstück auf 1 l/sec festgesetzt. Demzufolge sind für Grundstücke mit einer Doppelhauseinheit ein Rückhaltevolumen mit 2 m<sup>3</sup> und für Grundstücke mit einem Einzelhaus ein Rückhaltevolumen von 3 m<sup>3</sup> bereitzustellen.

Bei gemeinschaftlich errichteten Zisternen kann die Drosselwassermenge auf 2 l/sec bei zwei gemeinsam veranlagten Grundstücken und auf 3 l/sec bei drei gemeinsam veranlagten Grundstücken erhöht werden.

Hierdurch ergibt sich ein im Verhältnis geringeres Rückhaltevolumen (3 m<sup>3</sup> für zwei Grundstücke mit Doppelhauseinheiten, 4 m<sup>3</sup> für vier Grundstücke mit Reihenhauseinheiten oder für zwei Grundstücke mit einer Doppelhauseinheit und einem Einzelhaus, 5,0 m<sup>3</sup> für drei Grundstücke mit einem Einzelhaus und zwei Doppelhauseinheiten sowie 5,5 m<sup>3</sup> für zwei Grundstücke mit Einzelhäusern). Diese Varianten berücksichtigen die am wahrscheinlichsten eintreffenden Planungsfälle. Zusätzlich zu dem genannten Rückhaltevolumen verfügen diese Zisternen in der Regel über einen Stauraum für Brauchwasser, der etwa für Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

## **2.3 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse**

### *Starkregenereignisse*

Durch die Häufung lokaler Extremwetterereignisse kann eine Überflutung des Wohngebiets durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Vom Batzenberg kommendes wild abfließendes Wasser wird größtenteils durch die, als Hohlweg ausgebildete, Kirchhofer Straße abgefangen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Hanglage des Baugebiets besteht dennoch bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Daher wird die Errichtung dezentraler Retentionszisternen vorgeschrieben.

In der Erschließungsplanung wird als Maßnahme gegen Überschwemmungen durch Starkregenereignisse am Anschluss „In der Au“ ein durchgehender Tiefbordstein zur Wasserführung weg vom Baugebiet vorgesehen. Im Falle eines Überstaus der Kanalisation erfolgt die Entlastung über den Straßenquerschnitt „Inneres Imlet“.

Zum Objektschutz wird außerdem folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser.

- Einbaumaßnahmen zum Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz.
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Diese Empfehlungen werden als Hinweis in die Bauvorschriften übernommen.

#### Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) nicht vor.



Hochwassergefahrenkarte (LUBW 2020)

## 2.4 Nutzungskonflikte

### 2.4.1 Landwirtschaftliche Nutzungen

Seitens des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebs (Kirchhofener Straße 24) sind aufgrund der Größe und Entfernung keine negativen Auswirkungen auf und keine Einschränkungen durch das Wohngebiet zu befürchten. Die Nutzung entstand nach der Wohnbebauung Höfen- und Inneres Imlet. Die Bebauung in der Au mit dem Flst.-Nr. 5 entstanden zu einem noch früheren Zeitpunkt und wurde ebenfalls über den genannten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet erfasst. Daher stellt die Wohnbebauung gegenüber der Pferdehaltung die schützenswerte Nutzung dar. Ein möglicher Konflikt ist daher im Interesse der Wohnnutzung zulasten der Pferdehaltung zu lösen.

Die Erschließung der durch das Baugebiet angeschnittenen landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt über den im Südwesten gelegenen landwirtschaftlichen Weg mit der Flst.nr. 2285.

Den von landwirtschaftlichen Flächenkulturen ausgehenden Emissionen wird durch eine 2,0 m breite Heckenpflanzung auf privaten Wohnbauflächen entlang der Südwestgrenze begegnet.

## 2.4.2 Schallemissionen

Die von der Bundesstraße B3 und der Bahnlinie ausgehenden Emissionen wurden gutachterlich untersucht. Eine erste Einschätzung des Büros für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, stellt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung fest, die maßgebend durch die Bahn verursacht werden, während die Verkehrszahlen der Bundesstraße stark zurückgegangen sind.

Die Verweisung auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bedeutet nicht, dass die dort normativ festgelegten Lärmgrenzwerte der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) hinsichtlich der Berücksichtigung eines prognostizierten anlagenbezogenen Zu- und Abfahrtverkehrs strikte rechtliche Grenzen setzt. Welche Lärmbelastungen einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich auch bei der Orientierung an Nr. 7.4 Abs. 2 TA-Lärm nach den Umständen des Einzelfalls. Nr. 7.4 Abs. 2 TA-Lärm dient auch insoweit (nur) als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung, als auf die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV verwiesen wird. Das bedeutet: Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden.

Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die in der 16. BImSchV festgelegten Werte infolge der Errichtung einer Wohnbebauung überschritten würden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken.

Hier besteht zunächst die Besonderheit, dass in den nördlich an das vorgesehene Baugebiet Inneres Imlet III angrenzenden Wohnbereichen inneres Imlet I und II, die deutlich näher an der B 3 und an der Rheintalbahn liegen, spürbar höhere Beurteilungswerte anfallen als an den Immissionsorten im Bebauungsplan „Inneres Imlet III“. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert haben. So haben sich die Berechnungsmethoden geändert. Mit Blick auf den Bahnlärm ist der sog. Schienenbonus von 5 dB(A) im Vergleich zum Straßenverkehrslärm nicht angesetzt worden, da der Schienenbonus durch die Neufassung von § 43 Abs. 1 Satz 2 BImSchG mit Gesetz vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) für neu eingeleitete Planfeststellungsverfahren für Eisenbahnen seit dem 1. Januar 2015 abgeschafft worden ist.

Eine weitere Besonderheit liegt darin, dass für die Trasse der Rheintalbahn für den Ist-Zustand (Fahrplandaten 2018) eine deutlich höhere Frequentierung gegeben ist als für den Prognosefall 2030. Das bedeutet, dass die Beurteilungspegel zukünftig abnehmen werden. Zudem wird durch die ermittelten Beurteilungspegel auch in der Nachtzeit die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle und die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) noch unterschritten. Regelmäßig wird die Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete an Werten von etwa 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgemacht.

Grundsätzlich sind zwar aktive Maßnahmen an der Schallquelle passiven Maßnahmen vorzuziehen. Im vorliegenden Fall wäre dies eine bis zu 7,0 m hohe Schallschutzwand über eine Strecke von mehreren hundert Metern entlang der Bahnstrecke. Aus Gründen des Städtebaus, der Verfügbarkeit der Flächen und der mit dem Bau verbundenen Ausfallzeiten im Zugverkehr sowie der unverhältnismäßig hohen Kosten, wurde diese Maßnahme verworfen.

Stattdessen sollen folgende andere Maßnahmen umgesetzt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume mit Wahl adäquater Gebäudeaußenbauteile (es sind Lärmpegelbereiche IV und V zu erwarten)
- Schutz von Außenwohnbereichen durch Anordnung von Außenwohnbereichen zur lärmabgewandten Seite oder Eigenabschirmung durch Teilverglasung o.ä.
- Lüftungseinrichtungen für Schlafräume oder Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle (z.B. Schwedenofen, Gaskochstelle)

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der intendierten Nutzung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Betriebe können in Konkurrenz mit einer Wohnnutzung treten und behindern damit die Schaffung von Wohnraum. Zudem sind einige dieser Nutzungen flächenintensiv und mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, was in einem Wohngebiet dieser Qualität nicht erwünscht ist.

Die für eine Wohnnutzung typischen und allgemein zulässigen Nutzungen sollen weiterhin zulässig bleiben. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die im Kern den Wohnnutzungen unmittelbar und meist in eng vernetzter Form dienen (etwa ein kleinerer Handwerksbetrieb, der an die eigentliche Wohnnutzung angegliedert ist oder eine Kindergartengruppe für die Bewohner des Quartiers).

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl / Geschossigkeit**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als angemessen erachtet.

Auf Doppelhausgrundstücken, die eine geringere Grundstücksfläche aufweisen, soll ebenfalls ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Bei einer 1 ½-geschossigen Bebauung kann dies durch eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 erreicht werden. Damit steigt auch die Überbaubarkeit durch die Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen, Terrassen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in diesen Bereichen von 0,6 auf 0,75. Die Erhöhung der GRZ wird durch die in den angrenzenden Bereichen geringere Baudichte sowie immer noch großzügige Freibereiche ausgeglichen, sodass gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet sind. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich um geringe absolute Flächenumfänge handelt und damit Flächen im Außenbereich durch eine dichtere Bebauung geschont werden können.

Aus GRZ und Geschossigkeit (s.u.) ergibt sich eine theoretische Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 (Doppelhaus 1,0). Die Grenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 werden damit eingehalten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene

Verdichtung und der Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

### **3.3 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit**

Die angrenzende Wohnbebauung weist im Planungsbereich „Inneres Imlet II“ Trauf- und Gebäudehöhen von mehrheitlich 4,5 m und 10,5 m auf, in einem kleineren Teilbereich mit Reihenhausbebauung 6.5 m und 10,5 m. Im Bereich „Höfen und Inneres Imlet“ wurden Traufhöhen von 4,5 m ohne Firsthöhenbeschränkung festgesetzt. Zur leicht besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird im vorliegenden Plangebiet die Traufhöhe auf 5,0 m erhöht. Die Firsthöhe wird mit 10,5 m festgesetzt. Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen stellt die Straße „In der Au“ sowie die neuen Erschließungsansätze dar. Die entsprechenden Höhen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Bedingt durch das von Südwesten nach Osten ansteigende Gelände und die teilweisen Tieflage der Straße „Im Imlet“ positionieren sich die neuen Gebäude damit gut zwischen die z.T. niedrigere Bebauung im Bereich „Inneres Imlet II“ und der aufgrund der Hanglage zu großen Teilen gleich hohen oder höheren Bebauung entlang der Kirchhofener Straße und der Straße „In der Au“.

Im nördlichsten Baufenster werden die hinteren Baufenster voraussichtlich durch eine Privatstraße erschlossen, die am Endpunkt aufgrund der Hanglage voraussichtlich bis zu einem Meter höher liegen wird. Da der Bezugspunkt dennoch die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Erschließung darstellt, werden die hinten liegenden Grundstücke geringere Traufhöhen gegenüber der Privatstraße aufweisen. Dies ist aufgrund der geschilderten verhältnismäßig geringen Höhe angrenzender Gebäude „Im Imlet“ zu begrüßen. Eine 1 ½-geschossige Bauweise und hinreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist dennoch möglich.

Aufgrund der zulässigen Traufhöhen treten die Gebäude 1 ½-geschossig in Erscheinung, wobei der Wohnraum im 1. OG durch Gauben und Widerkehren so genutzt werden kann, dass per Definition bauordnungsrechtlich von 2 Geschossen auszugehen ist. Somit wird eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Da durch Gauben und Widerkehren neue Traufen entstehen können, wird eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 2,0 m für die Traufen von Gauben bis maximal 2/3 und Widerkehren bis zu 1/2 der zugehörigen Wandfläche ermöglicht. Dadurch soll Wohnraum in angemessenem Umfang und die Realisierbarkeit der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit gefördert werden.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Als Bauweise wird entsprechend dem Bedarf vorwiegend junger Familien wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei lediglich Einzel- und Doppelhaus (ED) zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Die erschließungstechnische Zäsur „Inneres Imlet“ und „In der Au“ wird aufgenommen und durch eine Lücke von 12 - 13 m zwischen den Baufenstern umgesetzt. Dadurch entstehen großzügige Baufenster, die eine spätere bedarfsgerechte Aufteilung der Grundstücke ermöglichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch eine von der Gemeinde gesteuerte Aufteilung der Grundstücke gesichert werden.

Im nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer an die bestehende Grundstücksgrenze herangezogen. Hier kann der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand später entweder durch Übernahme einer Baulast oder über eine Anpassung der Grundstücksgrenzen wie in der Planzeichnung skizziert eingehalten werden.

Zur abschließenden Klärung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen werden untergeordnet Bauteile und Vorbauten in einem an die Abstandsregel der Landesbauordnung angelehnten Umfang geregelt.

Zudem wird eine Überschreitung durch die beliebten, größtenteils verglasten und dadurch „leichten“ Wintergärten als Ausnahme ermöglicht.

### **3.5 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Stellplätze von KFZ sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Dies spielt in den nordöstlichen Bereichen keine Rolle, sichert jedoch den Ortsrand vor weit in den Freiraum hineinreichenden größeren Baukörpern.

Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Ferner wurde festgesetzt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 1,5 m einzuhalten ist. Dies wirkt sich positiv auf den Straßenraum aus, der damit offener und qualitätvoller wird. Zusätzlich wird gewährleistet, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und der Verkehrsfluss nicht durch wartende Fahrzeuge zu sehr behindert wird.

Aus ebendiesen verkehrlich-funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Nebengebäude werden auf ein Gesamtvolumen von 25 m<sup>3</sup> und eine Höhe von 3,0 m bei Flachdächern und 4,0 m bei steiler geneigten Dächern beschränkt, um die verbleibenden privaten Freiräume von unverhältnismäßig großen Bauten freizuhalten.

### **3.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden geregelt. Damit soll einerseits eine zu hohe Dichte durch gebietsuntypische Mehrfamilienhäuser verhindert und andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit ermöglicht werden.

Es werden maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Realisierung eines Einzelhauses und 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bei der Realisierung von Doppelhäusern festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich in Doppelhäusern dabei immer auf die Wohngebäudeeinheit, d.h. die Doppelhaushälfte.

Aufgrund der gewählten Grundflächenzahl und der großzügigen Baufenster sind somit sowohl vertikal gegliederte Nutzungseinheiten als auch Einliegerwohnungen kleineren Umfangs möglich und zur Schaffung von Wohnraum erwünscht.

### **3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um ein zu starkes Aufschütten oder Abgraben in den Grenzbereichen zu verhindern und ein insgesamt harmonisches Ortsbild zu sichern, wurde geregelt, dass mögliche Versprünge über Stützmauern bis maximal 0,50 m und / oder Böschungen in einem Verhältnis von 1 : 1,5 anzugleichen sind. Dies kann insbesondere zu den Bestandsgebäuden eine Rolle spielen.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Wie in Ziffer 2.2 dargelegt werden zur Entlastung des öffentlichen Regenwassernetzes Retentionszisternen festgesetzt. Dabei werden die wahrscheinlichsten Fälle bei Einzel- und Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt.

Ein weiterer Regenrückhalt auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung wasser-durchlässiger Wege-, Hof- und Stellplatzflächen erreicht. Dies dient sowohl dem Mikro-klima als auch dem Grundwasserhaushalt.

Die Außenbeleuchtung soll zum Schutz von Insekten und der Anwohner („Lichtver-schmutzung“) entsprechend ausgeführt werden.

Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser gering zu halten, werden bestimmte Beschichtungen ausgeschlossen.

### **3.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan „Inneres Imlet II“ werden zur harmoni-schen grünordnerischen Eingliederung und Durchgrünung des Gebiets Baumpflanzun-gen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt. Auf Doppelhausgrundstücken sind so ein Baum, die je nach Grundstücksgröße unterschiedliche Qualitäten aufwei-sen müssen, und auf Einzelhausgrundstücken zwei Bäume zu pflanzen.

Zur Berücksichtigung der zeitweise von landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Spritzmittelbelastung sowie zur Gebietsrandeingrünung wurde eine 2,0 m breite dichte Heckenpflanzung entlang der südwestlichen Gebietsgrenze festgesetzt.

Gebietsuntypische und grünordnerisch abzulehnende Koniferen, buschförmige Nadel-gehölze und Hecken aus Nadelgehölzen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

### **3.10 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die zur Bewältigung des von Bahn und Bundesstraße ausgehenden Emissionskonflikts werden in Ziffer 2.4.2 erläutert.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und -einschnitte**

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden aus ortsgestalterischen Gründen differenzierte Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen.

Es werden entsprechend der umgebenden Bebauung und insbesondere für den Orts-rand als wesentliches Gestaltungsmerkmal ortstypische, steil geneigte Sattel- und ver-setzte Satteldächer festgesetzt.

Bei versetzten Satteldächern soll dabei verhindert werden, dass ein zu großer Ver-sprung und eine ungleiche und damit unharmonisch wirkende Verteilung der zwei ent-stehenden Dachflächen entsteht. Vielmehr sollen mittige Lichtbänder ermöglicht wer-den.

Dachaufbauten und –einschnitte werden in Umfang, Lage und Neigung beschränkt. So werden die Breite von Dachaufbauten und –einschnitten sowie deren Mindestabstände zu den Dachrändern vorgegeben. Die Breite von Dachaufbauten wird bis maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche und auf Dächer ab 35° Dachneigung beschränkt. Die Abstände zum Ortgang, zum Hauptfirst und zwischen den Dachauf-bauten und –einschnitten wird ebenfalls geregelt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden.

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer geringeren Dachneigung als die für die Hauptgebäude maximal zulässige Dachneigung von 45° zulässig. Bei Dachneigungen von unter 5° sind Garagen und Carports aus ökologi-schen Gründen zu begrünen.

Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen, wobei eine Abweichung von 3° zulässig ist. Stärkere Abweichungen werden regelmäßig als starke optische Einschränkung empfunden.

Zur Gestaltung des Ortsrandes wurde im südwestlichen Bereich entsprechend den Festsetzungen in den Bereichen Inneres Imlet I und II eine traufständige Firstrichtung zum Ortsrand gewählt. Innerhalb des Gebiets erhalten die Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit.

Solaranlagen sind zulässig, sollen jedoch aus optischen Gründen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel dazu angeordnet werden. Dies stellt bei den heutigen Modulen mit breitem Wirkungsspektrum kaum eine Einschränkung dar und wertet die Dachlandschaft deutlich auf.

#### **4.2 Gebäudetiefen**

Um zu tiefe Baukörper, die aus ortsgestalterischen Gründen unerwünscht sind, auszuschließen, wurden die Gebäudetiefen senkrecht zur Traufseite auf maximal 12,00 m bei Einzelhäusern und 13,00 m bei Doppelhäusern beschränkt.

#### **4.3 Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen**

Zur Gestaltung des Straßenraums und um Belästigungen durch Geruchsbildung zu mindern, wurden Abschirmungen von typischen Nebenanlagen in der Nähe des Straßenraums festgesetzt.

#### **4.4 Einfriedungen**

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe beschränkt. Dabei wurde auf die Bedürfnisse nach Privatsphäre hinreichend Rücksicht genommen (Hecken sind bis 1,80 m zulässig). Wegen des Charakters von Einfriedungen zur Umgrenzung von Baugrundstücken zählen sowohl Einfriedungen direkt am Straßengrundstück bzw. solche in einem gewissen Abstand dazu.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

#### **4.5 Freileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebauasträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, um der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht werden zu können. Dabei sind nur nicht gefangene Stellplätze anzurechnen. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte.

## 5 UMWELTBEITRAG

Im Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB kann auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Zur Berücksichtigung landschaftsplanerischer, naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erarbeitet, der als Teil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird (Büro Landschaftsökologie und Planung, Freiburg, März 2019). Die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen werden als Hinweise in die Bauvorschriften übernommen. Diese enthalten zeitliche Vorgaben für die Baufeldfreimachung / Entfernung von Gehölzen (nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar) und die Aufhängung zweier Nistkästen für den Hausrotschwanz an bestehenden Gebäuden.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Hecke am südwestlichen Gebietsrand dient neben dem Schutz vor Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenkulturen der Eingrünung des Gebiets.

## 6 KOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten liegen noch nicht vor. Die Gemeinde ist in der Lage, die Erschließung zu finanzieren.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,68 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,06 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 0,74 ha</b>

Ehrenkirchen, den 28. Sep. 2021

  
Bürgermeister  
Thomas Breig



fsp.stadtplanung *Bwz*

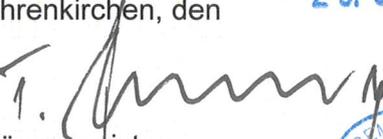
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

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

Ehrenkirchen, den 29. Sep. 2021

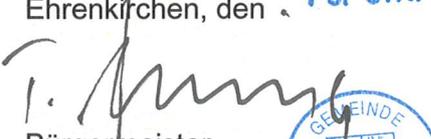
  
Bürgermeister  
Thomas Breig



### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 15. Okt. 2021

Ehrenkirchen, den 15. Okt. 2021

  
Bürgermeister  
Thomas Breig

