

Gemeinde
Ehrenkirchen



Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Zwischendörfer West“

Satzungen
Planzeichnung
Bauvorschriften
Begründung

folgende Unterlagen sind bei der Gemeinde einsehbar:
Umweltbericht
sowie
Geruchsgutachten
schalltechnische Beratung
Grundwasserverhältnisse
Bodenuntersuchung

Stand: 24.05.2016
Satzung



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE EHRENKIRCHEN

über

- a) den Bebauungsplan „Zwischendörfer West“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischendörfer West“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehrenkirchen hat am 24.05.2016

- a) den Bebauungsplan „Zwischendörfer West“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischendörfer West“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Zwischendörfer West“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischendörfer West“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2**Bestandteile**

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil vom 24.05.2016
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 24.05.2016

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 24.05.2016
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 24.05.2016

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung Teil 1 (Städtebau) vom 24.05.2016
 - b) gemeinsame Begründung Teil 2 (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) vom Mai 2016
 - c) Geruchsgutachten landwirtschaftlicher Betrieb (IMA, Freiburg) vom 10.11.2014
 - d) schalltechnische Beratung (ISW, Reute) vom 22.09.2014
 - e) Grundwasserverhältnisse (ISBF, Ballrechten-Dottingen) vom 15.12.2014
 - f) Bodenuntersuchung (ISBF, Ballrechten-Dottingen) vom September 2013

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

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

§ 4**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ehrenkirchen, den 25.5.16.

Thomas Breig, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 8.7.16.
Der Bebauungsplan wurde damit am 8.7.16 rechtsverbindlich.

Ehrenkirchen, den 25.5.16

Thomas Breig, Bürgermeister



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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbautriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen
- Zahl der Vollgeschosse

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)

Bei Baugrundstücken mit Reihenmittelhausbebauung darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen, Terrassen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in folgenden Bereichen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden:

- in den Wohngebieten WA 1, WA2 und WA 3 bei Baugrundstücke mit Doppelhaus- und Reihenhausbebauung
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf plus 0,1 m an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit).

Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).

Die geplanten Höhen der Straße im Achsverlauf sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.3 Bei Pultdächern gilt die Pulttraufe als Traufe und der Pultfirst als First im Sinne dieser Festsetzung.

Bei Flachdächern gilt die obere Dachbegrenzungskante als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung.

Durch zulässige Dachgauben entsteht keine neue Traufe im Sinne dieser Festsetzung.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

1.4.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen über die gesamte Gebäudelänge bis zu 1,00 m überschreiten.

1.4.3 Bei nach Süden ausgerichteten Baugrenzen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnräumliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,5 m zulässig.

1.4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind bauliche Anlagen unterhalb und bis 0,5 m oberhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird für die Baugrundstücke von Hausgruppeneinheiten eine Mindestbreite von 6,0 m festgesetzt.

1.6 Kfz-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.

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

1.6.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.

1.6.3 Garagen und Carports müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.6.4 Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude bis 20 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.7.2 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und die obere Dachbegrenzungskante.

1.7.3 Nebengebäude müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt auf

- 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude,
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und
- 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit.

1.9 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen, Stellplätze oder ähnliches) freizuhalten.

- 1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.10.1 Die Zufahrt zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen etc. darf nicht im Einmündungsbereich bzw. Einmündungsbogen von öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder muss einen Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten, einhalten.
- Geringere Abstände als die genannten 5,0 m sind nur in Einzelfällen in Abhängigkeit der örtlichen Situation zulässig und mit der unteren Verkehrsbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- 1.10.2 Tiefgaragenzufahrten, welche dem südlich der Erschließungsstraße liegenden Allgemeinen Wohngebiets WA 4 zuzuordnen sind, haben von der Krozinger Straße aus zu erfolgen.
- 1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- Höhenunterschiede zwischen den privaten Grundstücken sind durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher zu überbrücken.
- Alternativ oder in Ergänzung sind Stützmauern bis maximal 0,50 m zulässig.
- 1.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 Untergeschosse sind dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.
- 1.12.2 Die planzeichnerisch als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen sind als Parkanlage zu bepflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. In den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzpflanzungen, Stauden- und Sommerblumenpflanzungen, Rasen und Wiesen zulässig. Ihr Gehölzbestand ist zu pflegen, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Wiesen sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.
- 1.12.3 Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Eine Entfernung ist daher nur zulässig in der Zeit von November bis Februar.
- 1.12.4 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster) und einem Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist.
- 1.12.5 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so auszugestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.12.6 Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass gewährleistet ist, dass kein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser erfolgt.

1.13 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.13.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche, mindestens aber pro Grundstück, ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- bzw. Nussbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

1.13.2 Im Straßenbereich sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen, die dauerhaft erhalten werden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Festgesetzte Einzelstandorte können in begründeten Fällen verschoben werden. Dabei ist die Baumscheibe mit mindestens 6 qm zu konzipieren. Für ein geeignetes Baumsubstrat, einen luft- und wasserdurchlässigen Belag im Stamm- und Wurzelbereich und einen Schutz gegen Befahren ist Sorge zu tragen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.

Vorschlagliste (nicht verbindlich, nicht abschließend):

- Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides, z.B. „Eurostar, „Cleveland“, „Fairview“ oder „Olmsted“
- Oxelbeere (Sorte) Sorbus intermedia, z.B. „Brouwers“
- Hainbuche (Sorte) Carpinus betulus, z.B. „Fastigiata“
- Ulme (Sorte) Ulmus Hybride, z.B. „Regal“
- Zierkirsche Prunus x schmittii
- Stadtbirne Pyrus calleryana „Chanticleer“

1.13.3 Auf den planzeichnerisch dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden.

Die Pflanzung ist gemäß der unten angegebenen Artenliste aus standortheimischen Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / 2,25 qm herzustellen. Pflanzung zweireihig im Halbverband; Pflanzabstand 1,5 m.

Artenliste (verbindlich):

- Hartriegel Cornus sanguinea
- Heckenrose Rosa canina
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Wilde Stachelbeere Ribes uva-crispa
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
- Hasel Corylus avellana
- Gew. Schneeball Viburnum opulus
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Weißdorn Crataegus monogyna

Hinweis:

Die Gemeinde Ehrenkirchen kann den Eigentümer **gemäß § 178 BauGB** durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.14.1 An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten und lärmzugewandten Fassaden sind offenbare Fenster vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Ausgabe: 11/1989; Kapitel 5.2) unzulässig.
- 1.14.2 Wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass die Immissionen an der betroffenen Fassade die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten, kann eine Ausnahme von dem Ausschluss offener Fenster vor schutzbedürftigen Räumen erteilt werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 5° bis 45° in einer roten bis braunen oder grau bis anthrazitfarbenen Dachfarbe herzustellen oder extensiv zu begrünen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Für die Dächer der Hauptgebäude ist ausschließlich eine rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckung oder eine extensive Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Integrierte Solaranlagen sind zulässig.
- 2.1.4 Unbeschichtete Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung der Hauptgebäude nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.6 Dachflächen von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 3° zulässig ist.

2.2 Dachaufbauten und –einschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Giebel- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten.
- 2.2.2 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m Abstand einhalten.
- 2.2.3 Kubische Dachaufbauten mit einer maximalen Seitenlänge von 3,50 m können „über Eck“ angeordnet werden, d.h. es ist kein Abstand zum Ortgang erforderlich.

- 2.2.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen und zwischen mehreren Dacheinschnitten muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.2.5 Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
- 2.2.6 Traufhöhen von Dachgauben und Widerkehren, die als bauliche Einheit mit Vorbauten vor die Außenwand der Gebäude treten, dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Traufhöhe überschreiten, wenn diese Vorbauten nur bis zu 1/2 der Länge der entsprechenden Gebäudelänge ausmachen.
- 2.3 Gebäudetiefen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die maximal zulässige Gebäudetiefe der Hauptbaukörper senkrecht zur Traufseite wie folgt festgesetzt:
- bei Einzelhäuser 11,00 m
 - bei Doppel- und Reihenhäusern 13,00 m.
- Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die jeweils längere Seite als Traufseite im Sinne dieser Festsetzung.
- 2.4 Höhenlage von Tiefgaragen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße - hinausragen.
- 2.5 Rücksprung von Attikageschossen im 2.OG (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist das 2. Obergeschoss als Attikageschoss mit einem Rücksprung von mindestens 2,0 m an einer der beiden längeren Gebäudeseiten auszuführen.
- Bei Pultdächern muss der Rücksprung auf der Seite des Pultfirstes ausgeführt werden.
- Die verbleibenden Seiten sind entweder durch einen Rücksprung von mindestens 0,5 m oder durch eine geeignete Farb- und / oder Materialwahl von den darunter liegenden Geschossen optisch zu trennen.
- Obergeschosse sind Geschosse über dem Erdgeschoss, beginnend ab dem 1. Obergeschoss. Dies ergibt eine Abfolge von Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw..
- 2.6 Sockelhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.6.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m betragen.
- 2.6.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Achsverlauf plus 0,1 m an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit).
- Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.7 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.8 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.8.1 Tote Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,20 m sein.
- 2.8.2 Lebende Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,80 m sein.
- 2.8.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.8.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

HINWEIS: Die Regelungen des Nachbarrechts sind zu berücksichtigen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.10 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird auf jedem Grundstück eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne) festgesetzt. Die Art und Größe dieser Anlage wird wie folgt definiert:

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen.

Eine Brauchwassernutzung kann dabei variabel gestaltet werden.

Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 3,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

Es sind auch Gemeinschaftszisternen für mehrere Grundstücke mit einem Rückhaltevolumen von min. 1,5 m³ je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche zulässig. Die Drosselwassermenge bleibt davon unberührt.

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h. der Regenwasserabfluss des bewirtschaftbaren Volumens muss gedrosselt je Grundstück mit einem Drosselvolumen von maximal 0,5 l/s erfolgen.

Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

- 2.11 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 2.11.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
Gefangene Kfz-Stellplätze sind dabei nicht auf die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze anrechenbar.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist von den nachzuweisenden notwendigen KFZ-Stellplätzen je Wohneinheit hiervon mindestens einer unterirdisch nachzuweisen (Tiefgaragenstellplatz).
- 2.11.2 Wird der Nachweis erbracht, dass aufgrund besonderer Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) ein reduzierter Stellplatzbedarf vorliegt, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend reduziert werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausrei-

chender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.4 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich zu vermeiden. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb grundsätzlich so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

3.5 Bodenbelastungen

Ausweislich der Bodenuntersuchung ISBF September 2013 kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet bezogen auf den Aufnahmepfad Boden - Mensch keine Einschränkungen bestehen.

Im Hinblick auf eine Verwertung von Überschussmassen ergeben sich jedoch gewisse Einschränkungen. Bezogen auf Arsen sind die Mehrzahl der Proben der tieferen Kieshorizonte der Einbaukategorie Z 1.2 der VwV „Boden als Abfall“ zuzuordnen. Dieses Kiesmaterial ist nicht frei verwertbar, kann aber gesichert in technische Bauwerke eingebaut werden (z.B. Verwendung bei der inneren Erschließung des Baugebiets unter Straßen, Parkflächen u. ä. wasserdicht ausgebildete Flächen).

Die Oberbodenmischproben sind in 6 von 16 Proben bezogen auf Blei der Einbauklasse Z 1.2 zuzuordnen. Da humoser Oberboden für erdbautechnische Zwecke nur bedingt brauchbar ist, wird empfohlen, diese Z 1.2. Material separat zu gewinnen und für landschaftsbauliche Zwecke innerhalb des künftigen Baugebiets oder außerhalb, allerdings Möhlinnah, zu verwerten. Oberbodenmaterial der Einbaukategorie ZO/Z 1.1. kann auf den Grundstücken verbleiben.

3.6 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-

2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.8 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG): Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01. Januar 2014 sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Gemeinde Ehrenkirchen 24. Mai 2016


Bürgermeister

Thomas Breig



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

Planverfasser

INHALT

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele	4
1.3	Lage des Plangebiets und Bestandssituation	4
2	Verfahren.....	6
2.1	Verfahrensart.....	6
2.2	Verfahrensablauf	6
2.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
3	Flächennutzungsplan.....	7
4	Baulücken vs. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
5	Umweltprüfung	11
6	Planungsinhalte	11
6.1	Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept	11
6.2	Gebäudetypen	13
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Größe von Baugrundstücken.....	16
7.5	KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude.....	16
7.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	17
7.7	Verkehrssicherheit / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	17
7.8	Grundwasser / Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiet.....	18
7.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
8	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	18
8.1	Dachgestaltung.....	18
8.2	Gebäudetiefen.....	19
8.3	Rücksprung von Attikageschossen.....	19
8.4	Sockelhöhen.....	19
8.5	Abschirmung von Nebenanlagen	19
8.6	Einfriedungen	19
8.7	Freileitungen.....	19
8.8	Regenwasserbehandlung	19
8.9	Stellplatzverpflichtung	20
9	Verkehr.....	20
10	Ver- und Entsorgung	20
11	Energiekonzept.....	21
12	Emissionen	21
12.1	Spritzmittelabdrift.....	21
12.2	Landwirtschaftliche Emissionen / Geruch	21
12.3	Lärmemissionen	21
13	Bodenverhältnisse	22
14	Bodenordnende Massnahmen.....	22
15	Städtebauliche Daten	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standort und Lage des Planungsgebiets im Ortsgefüge.....	3
Abbildung 2:	Katasterplan mit Geltungsbereich.....	5
Abbildung 3:	Bestandssituation Google Luftbild	5
Abbildung 4:	Darstellung rechtskräftige Bebauungspläne (Geoportal Raumordnung)	7
Abbildung 5:	Deckblatt zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
Abbildung 6:	Differenzen FNP – BPL	8
Abbildung 7:	Baulückenpotenzial Ehrenstetten	9
Abbildung 8:	Baulückenpotenzial Kirchhofen.....	10
Abbildung 9:	Städtebaulicher Entwurf (Stand Juli 2015).....	13
Abbildung 10:	Gebäudetypen.....	14
Abbildung 11:	Zuordnung der Gebäudetypen	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde war in der Vergangenheit der Bedarf an Wohnbauland anhaltend hoch. Diesem Druck begegnete die Gemeinde einerseits durch kleinere Entwicklungen (Baulücken nach § 34 BauGB, Konversionsflächen, Nachverdichtungen) und andererseits durch eine größere Entwicklungsfläche im Bereich Zwischendörfer, welcher durch den Bebauungsplan „Zwischendörfer I“ planungsrechtlich gefasst, im Jahr 2000 zur Satzung beschlossen und sich schnell aufsiedelte. Es handelt sich dabei um den östlichen Teil einer zentral gelegenen Innenbereichsfläche zwischen den ursprünglichen Ortsbereichen Unter- und Oberambringen sowie Kirchhofen.

Die darauf folgenden kleineren Entwicklungen konnten den tatsächlichen Bedarf nicht decken, sodass der Druck, welcher sich durch anhaltende Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken bei der Gemeindeverwaltung bestätigt, in den letzten Jahren stetig stieg und dem durch die Neuausweisung einer größeren Wohnbaufläche begegnet werden soll.

Grundsätzlich ist eine ausgewogene Wohnbauentwicklung zum Erhalt der Infrastruktureinrichtungen und zur Bereitstellung von Bauland für Bürger aus der Gemeinde gewünscht. Dies soll durch die Bereitstellung attraktiver Bauplätze für junge Familien aber auch für zunehmend nachgefragte Wohnungen für Senioren, Singles, Einkommensschwache u.ä. umgesetzt werden. Dabei soll der bestehende Siedlungskörper in seiner äußeren Umgrenzung weitestgehend erhalten und innere Freiflächen im Nahbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, um so dem Idealtypus einer Siedlung der kurzen Wege näher zu kommen. (Der Entwicklung kleinerer Baulücken (Innenentwicklungspotenziale) in größerem Umfang sind aufgrund der begrenzten Aktivierbarkeit deutliche Grenzen gesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 4).



Abbildung 1: Standort und Lage des Planungsgebiets im Ortsgefüge

Auf der Suche nach geeigneten Flächen ging eine Alternativenprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung voraus. Unter den oben genannten Voraussetzungen stellte sich der westliche Teil des Entwicklungsbereichs Zwischendörfer aufgrund seiner innerörtlichen und infrastrukturell günstigen Lage als in besonderem Maße geeignet heraus, den Bedarf an Wohnbauland für die nächsten Jahre zu decken.

Die Entwicklung in diesem Bereich wurde durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bereits planerisch vorbereitet, sodass der der wohnbaulich überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der überplante Bereich umfasst den westlichen Teilbereich dieser Entwicklungsfläche mit einer Größe von 5,45 ha. Ein zweiter Bauabschnitt soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

1.2 Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele

Allgemeines Entwicklungsziel ist die Schaffung von Wohnbauland für den aktuell vorliegenden und weiter zu erwartenden Bedarf insbesondere an Einfamilien- sowie in Teilbereichen Mehrfamilienhäusern.

Die konkreten städtebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich und dessen Umgebung wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in zentraler Ortslage zur Befriedigung des aktuell hohen Bedarfs an Wohnbauflächen
- Wohnbauliche Nutzung einer Entwicklungsfläche im Innenbereich bei gleichzeitiger Eindämmung des Landschaftsverbrauchs an den Siedlungsrändern
- Schaffung von Wohnraum vornehmlich für Familien in Form von Einfamilienhäusern, aber auch für Singles, Paare und Ältere in Form kleinerer und flexibler Wohneinheiten
- Berücksichtigung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und Wohnbebauung durch Grünraumstrukturen und angepasste bauliche Dichte
- Schaffung einer grünen Quartiersmitte im Bereich des alten Pumpenhäuschens und eines verbindenden Grünzugs zum bestehenden Gebiet „Zwischendörfer“
- Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz zum schnellen Verkehrsabfluss und verkehrsgünstigen Anschluss des Wohngebiets
- Schaffung eines robusten und ökonomischen Erschließungssystems mit Gliederung des Gebiets in unterschiedliche und hochwertige Wohnbereiche
- Berücksichtigung der fußläufigen Bezüge und Ausgestaltung einer entsprechenden Vernetzung
- Berücksichtigung der ökologischen und ortstypischen Gegebenheiten

Hierfür sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

1.3 Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche zwischen der Bestandsbebauung von Kirchhofen, Unterambringen und dem Bereich Zwischendörfer I. Es wird im Westen begrenzt durch die Krozinger Straße bzw. die daran anschließende Bebauung, im Norden durch die Bebauung entlang der Hans-Scherlin-Straße, im Osten durch die Grünfläche zwischen Kaibengäßle und der Bebauung im Bereich Zwischendörfer I sowie im Süden durch die Bebauung entlang der Möhlinstraße und der Möhlin selbst.

Damit ist das Gebiet von drei Seiten unmittelbar von Bestandsbebauung umgeben, im Osten grenzt mittelbar die Bebauung Zwischendörfer I an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

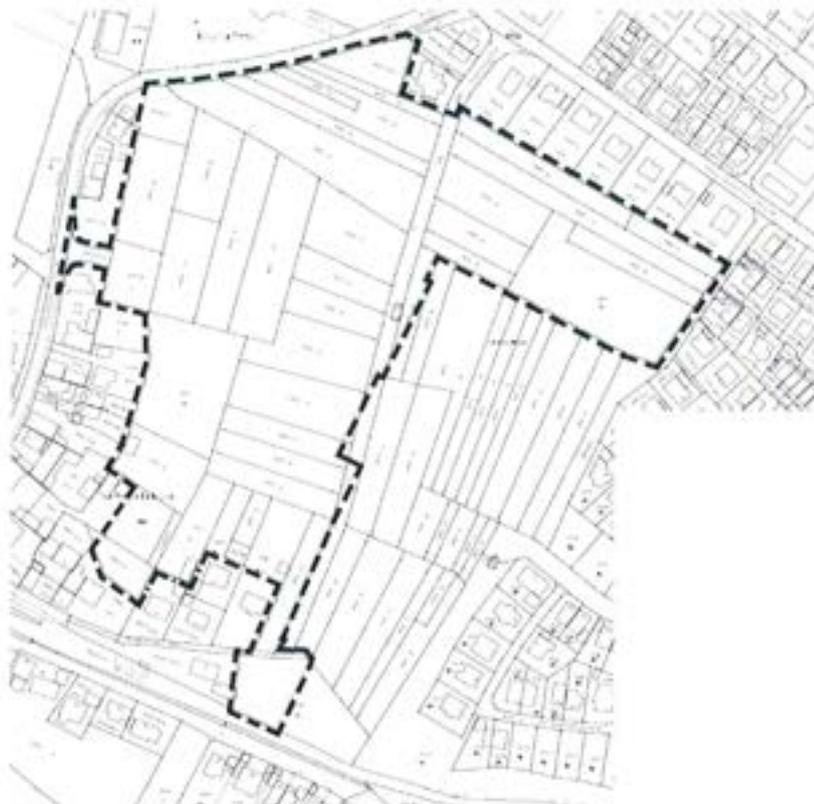


Abbildung 2: Katasterplan mit Geltungsbereich



Abbildung 3: Bestandssituation Google Luftbild

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 23

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensart

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich anzusprechenden (sog. Außenbereich im Innenbereich), sodass ein Regelverfahren mit Frühzeitiger Anhörung nach § 3(1) und 4(1) BauGB mit Umweltprüfung und Scopingverfahren nach § 2(4) BauGB sowie eine Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

2.2 Verfahrensablauf

26.11.2013	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
22.07.2014	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung
30.07. bis 12.09.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
30.03.2015	Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation
15.12.2015	Kenntnisnahme der während der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Offenlage
25.01. bis 25.02.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
25.04. bis 09.05.2016	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
24.05.2016	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Satzung gem. § 10 (1) BauGB

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar der mehrfach geänderte Bebauungsplan „Zwischendörfer“, in Kraft getreten am 03.10.1960, 05.10.1968 und 30.04.1982, im Westen der Bebauungsplan „Zwischendörfer I“, in Kraft getreten am 27.10.2000, an.

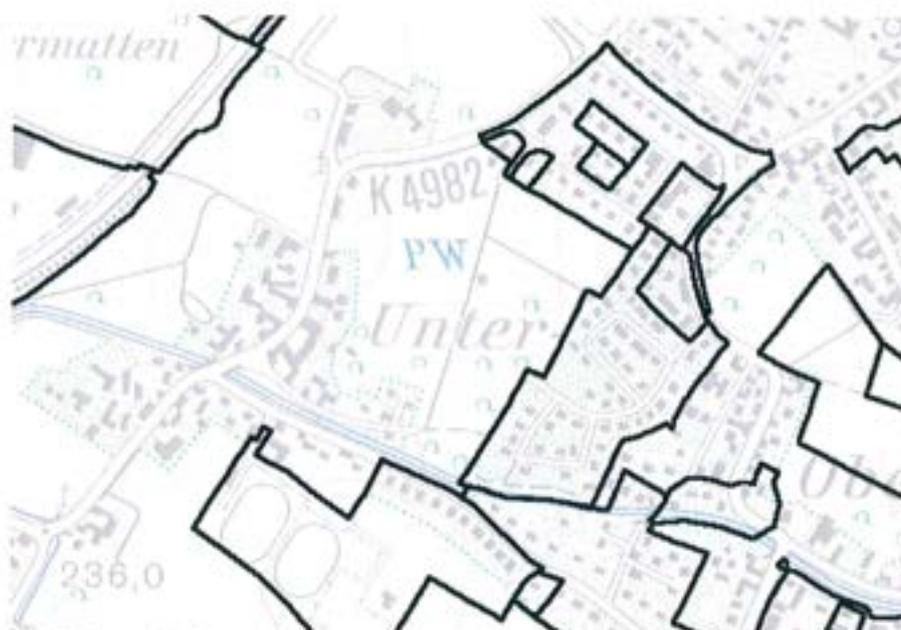


Abbildung 4: Darstellung rechtskräftige Bebauungspläne (Geoportal Raumordnung)

3

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen–Bollschweil, genehmigt am 18.10.1984, in der Fassung der 4. Änderung, wirksam durch Bekanntmachung 14.02.2014, ist das Plangebiet mehrheitlich als Wohnbaufläche dargestellt. Als Art der Nutzung sind ein allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und in den Randbereichen landwirtschaftliche Nutzung und private Grünflächen vorgesehen und korrespondiert damit vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Siehe hierzu auch Abbildung 5.

Die Darstellung der 4. Änderung spiegelt den damaligen Stand der Planung des Baugebiets (Städtebaulicher Entwurf) wieder. In der Weiterbearbeitung kam es bedingt durch erschließungstechnische und besitzrechtliche Entwicklungen zu einer Anpassung des Konzepts und in diesem Zuge zu einer geringfügigen Verschiebung des Geltungsbereichs. Diese dienen der Entwicklung eines sinnvollen städtebaulichen Konzeptes ohne die im Grundsatz der 4. FNP-Änderung ausgewiesenen Flächenumfang zu tangieren. Aufgrund der Anpassung kommt es auf Ebene des Bebauungsplans zu einer Überschreitung der Wohnbaufläche durch das Allgemeine Wohngebiet in einer Größe von 413 qm im Bereich des Flurstücks Nr. K4802. Dies wird überkompensiert durch Verzicht der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet im Bereich des Flurstücks Nr. K4795 zugunsten einer privaten Grünfläche in einer Größe von 739 qm. Siehe hierzu auch Abbildung 6.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Darstellung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: Deckblatt zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

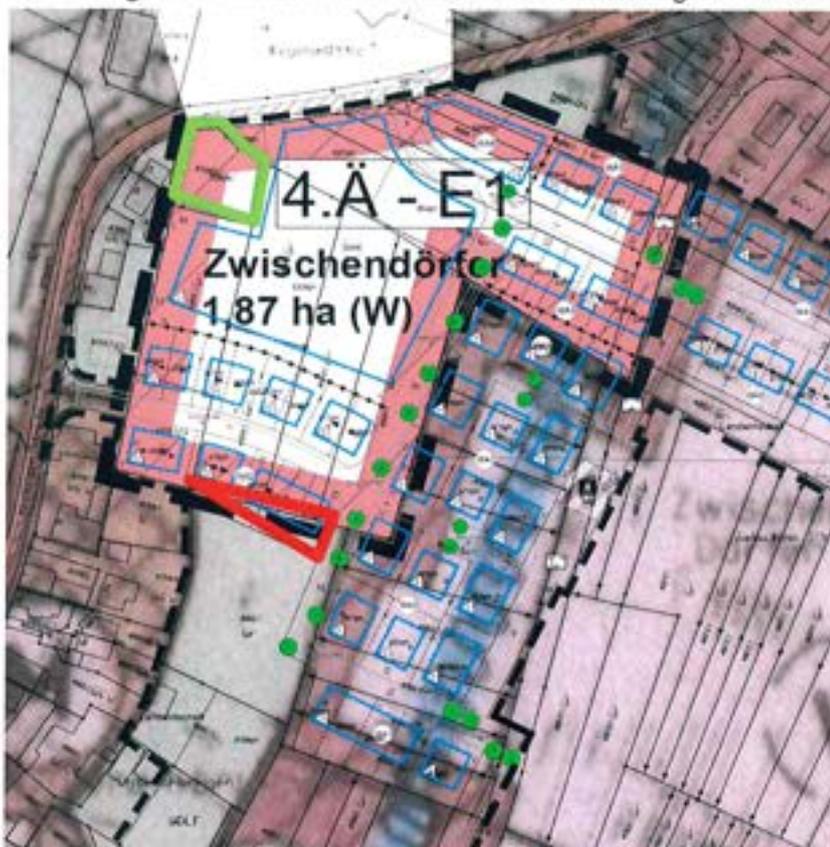


Abbildung 6: Differenzen FNP – BPL
Bereiche mit Über- (rot) und Unterschreitung (grün) durch Allgemeines Wohngebiet

4

BAULÜCKEN VS. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Wie einleitend und im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellt, handelt es sich bei der überplanten Fläche um die vorrangig zu entwickelnde Wohnbaufläche Ehrenkirchens mit den genannten Vorzügen der Nähe zum Kernort, der Integration

in die Siedlungsstruktur sowie der allgemein günstigen ökologischen, ökonomischen und besitzrechtlichen Rahmenbedingungen, die dazu geeignet ist, den Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen.

Neben dieser grundsätzlichen Bedarfs- und Standortentscheidung ist gemäß § 1a (2) BauGB die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich (oder als Wald) genutzter Flächen zu begründen. Damit soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich (oder als Wald) genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden.

Daher wurde – ergänzend zu der auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgten Alternativenprüfung – im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischendörfer“ das Baulückenpotenzial im Kernort Ehrenkirchen mit den Teilorten Kirchhofen und Ehrenstetten erfasst. Siehe hierzu Abbildung 7 und Abbildung 8.

Im Kernort befinden sich derzeit 25 erschlossene Baulücken in der Größe klassischer Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Größere erschlossene und entwickelbare Konversionsflächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.



Abbildung 7: Baulückenpotenzial Ehrenstetten

Bei den Baulücken handelt es sich ausschließlich um langjährig brach liegende Flächen, deren Aktivierung erfahrungsgemäß schwierig ist. Es ist daher davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren keine nennenswerten Flächenanteile in Form bestehender Baulücken entwickelt werden. Das Innenentwicklungspotenzial stellt damit keine Alternative zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Bereich Zwischendörfer dar. Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann zur Bereitstellung von Wohnraum nicht verzichtet werden.

Neben den dargestellten Alternativen außerhalb des Plangebiets muss dargelegt werden, inwieweit eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in geringe-

rem Umfang möglich ist. Eine Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Bedarfs an verschiedenen Wohnformen und des städtebaulichen Entwurfs. Hierbei wurde auf ein gleichermaßen funktionales und robustes wie auch ökonomisches und flächensparendes Erschließungsraster gesetzt, welches durch einen Grünzug in zentraler und gut verknüpfter Lage mit Erholungsfunktion ergänzt wurde. Es entstehen gut zugeschnittene Baugrundstücke und ein gutes Verhältnis zwischen Verkehrs- / Grünflächen und Wohnbauflächen.

Nachdem der Entwurf zunächst auf den vornehmlich nachgefragten Bedarf an Einfamilienhäusern ausgerichtet war, entstanden im Rahmen von Gemeinderatsdiskussionen Bereiche mit Reihenhäusern sowie für besondere Bedarfe, etwa für Baugruppen, Seniorenwohnen,... was einen schonenderen Umgang mit Flächen bedeutet. In der Gesamtabwägung zwischen dem aktuellen hohen Baulandbedarf zur Deckung verschiedener Wohnbedarfe und dem schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen stellt der vorliegende Entwurf die aus Sicht der Gemeinde beste Lösung dar.



Abbildung 8: Baulückenpotenzial Kirchhofen

Neben diesen grundsätzlichen Überlegungen sind die Belange der durch die Baulandentwicklung betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in die Abwägung einzustellen. Laut Unterer Landwirtschaftsbehörde sind drei Haupterwerbslandwirte mit Tierhaltung orts- und hofnahe Wirtschaftsflächen über 1,32 ha Ackerflächen (Mais, Weizen) bzw. 0,35 ha Wiesenfläche betroffen. Obwohl das gesamte Gebiet zur Vorrangflur I zählt, wird nur ein Teil der Flurstücke landwirtschaftlich genutzt.

Im Vorfeld wurden die Flächen im Einvernehmen mit den damaligen Pächtern erworben. Eine Existenzbedrohung der Betriebe wird durch den Verlust nicht gesehen. In der Gesamtabwägung wird der baulichen Entwicklung an dieser Stelle der Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Zudem werden Flächen im Außenbereich geschont und nennenswerte Flächen für die nächsten Jahre bereit gestellt.

5 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Büro Gaede und Gilcher, Freiburg, ein Scopingpapier als vorläufiger Umweltbericht erstellt. Im weiteren Verfahren wurde ein Umweltbericht mit integriertem Eingriffs-/Ausgleichskonzept sowie Aussagen zur Grünordnung mit Festsetzungsvorschlägen und artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt, welcher dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt wird.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert und die gebietsinternen mindernden Maßnahmen, die der Gestaltung sowie Ein- und Durchgrünung des Gebiets dienen, im Bebauungsplan festgesetzt. Neben Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie den Straßenraum gestaltenden Maßnahmen werden u.a. Aussagen zur Ausführung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, zur Ausführung der Dächer oder des Umgangs mit dem Oberflächenwasser getroffen.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept, welches dem Teilbereich „Zwischendörfer West“ zugrunde liegt, verfolgt ein klares, orientierungsleichtes Konzept der Erschließung, Freiraumstruktur und Flächenparzellierung. Die äußere Straßenerschließung erfolgt von der Krozinger Straße an zwei Anschlussstellen, von denen aus sich eine Ringerschließung aufspannt. Dadurch ist eine schnelle und zielgerichtete Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs mit Anbindung an die örtliche und überörtliche Infrastruktur gewährleistet. Neben der durch den zentralen Grünzug gegliederten Haupterschließung dienen Stichstraße und -wege der Erschließung abgegrenzter und verkehrsruhiger Wohnbereiche.

Die Freiraumstruktur ist geprägt durch zwei von Norden nach Süden verlaufenden Grünachsen. Der östliche Grünzug ist eine Fortführung und Ergänzung des bereits bestehenden westlichen Grünrands des Gebiets Zwischendörfer I, der zweite liegt im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers im Bereich des Kaibengäßles. Dies stellt den für die neuen Bewohner wichtigsten öffentlichen Grün- und Aufenthaltsraum dar und ist um die alte Pumpenstation angeordnet. Der aufgeweitete Freibereich um das erhaltenswerte Gebäude soll platzartig gestaltet werden.

Durch die fußläufige Anbindung der Stichstraßen in West-Ost-Richtung werden sowohl die neuen Wohnbereiche untereinander gut vernetzt als auch die bestehende umgebende Bebauung mit den Freiräumen im Gebiet, dem Grünraum der Möhlin und dem Ortszentrum, welches sich in lediglich ca. 500 m Entfernung befindet, verbunden.

Die Baustruktur des neuen Wohngebiets orientiert sich an der Nachfrage nach Einfamilienhausformen als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser und entspricht damit der umgebenden Siedlungsstruktur. Ergänzend wurde im nordwestlichen Bereich

eine größere Fläche für besondere Wohnformen vorgehalten, die über Baugruppen oder ähnliche Entwicklungsformen den Bedarf an kleineren Wohnungen, Wohngemeinschaften oder städtischerem Wohnen befriedigen soll. Die Entwicklung dieses Bereichs erfolgt über ein eigenständiges Konzept, sodass im Bebauungsplan keine detaillierten Aussagen etwa zur Erschließung oder zur Lage der Baukörper getroffen werden und bezüglich der Festsetzungen weniger Regularien gelten. Die Sicherung der Ziele des Baugebiets erfolgen im Rahmen der Entwurfsplanung im Austausch zwischen Gemeinde als derzeitigem Grundstückseigentümer, den / dem entwerfenden Architekten und den Bauherren.

Die Konzentration der Baumassen im Bereich des nördlichen und südlichen Anschlusses an die Krozinger Straße stärkt die Rückgratfunktion der Zugangswege und ermöglicht einen schnellen Abfluss des erhöhten motorisierten Individualverkehrs. Zu den Grün- und Randbereichen lockert die Baustruktur auf.

Durch die Ausrichtung der Verkehrsachsen in vornehmlicher West-Ost-Richtung ergeben sich qualitativ hochwertige private Freibereiche und eine traufseitig südorientierte Ausrichtung der Baukörper mit optimierter solarer Nutzungsmöglichkeit.

Im Bereich des zentralen Grünzugs wird das Gebiet in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der westliche Teil wird aufgrund der günstigeren Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und da sich die Flächen bereits im Besitz der Gemeinde befinden vorrangig entwickelt. Der Ringschluss erfolgt im Rahmen des zweiten Bauabschnitts zu einem späteren Zeitpunkt.

Flächen zwischen der bestehenden Bebauung und der Krozinger Straße, welche derzeit landwirtschaftlich oder als Gärten genutzt werden und nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, werden im Bestand gesichert.



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf (Stand Juli 2015)

6.2 Gebäudetypen

Das Gebiet soll in verschiedene Bereiche gegliedert werden, die sich bezüglich der Gebäudetypen in sich homogen entwickeln sollen. Es wurden die in Abbildung 10 dargestellten Gebäudetypen entwickelt und den einzelnen Bereichen wie folgt zugeordnet:

Gebäudetypen A.1 / A.2	Allgemeines Wohngebiet WA 1
Gebäudetyp B	Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4.
Gebäudetyp C	Allgemeines Wohngebiet WA 2

Dabei wird an den Zufahrtbereichen eine kräftigere Bebauung einheitlicher Bauform gewählt, in den zentralen Bereichen mit vorwiegender Einzelhausbebauung eine individuellere, aufgelockerte Architektur.

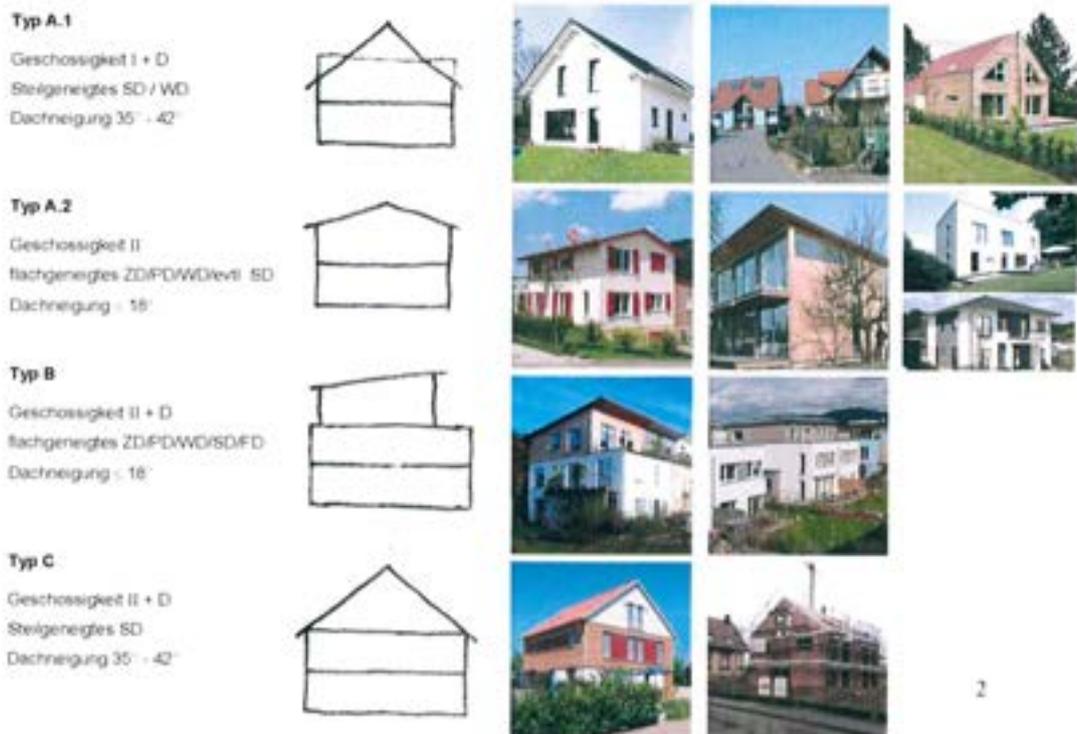


Abbildung 10: Gebäudetypen



Abbildung 11: Zuordnung der Gebäudetypen

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet soll im Wesentlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden und dient vorwiegend dem Wohnen. Die flächenintensiven und mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnnutzung zu stützen und keine Flächen- und Nutzungskonkurrenzen entstehen zu lassen. Sie würden sich in diesem Gebiet wohl ohnehin nicht ansiedeln.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet werden in Randbereichen zur Sicherung der dortigen Nutzung und zum Erhalt von Freibereichen zur bestehenden Nutzung weitere Nutzungsarten definiert. Dies sind private und öffentliche Grünflächen mit entsprechendem Nutzungszweck. Diesem Nutzungszweck zu- und untergeordnete Nutzungen sind auf diesen Grünflächen zulässig. Zudem werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

7.2.1 **Grund- und Geschossflächenzahl / Geschossigkeit**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 als angemessen erachtet. Für Reihenmittelhausgrundstücke, welche eine geringe Grundstücksfläche aufweisen und ein Baukörper daher mit einer GRZ von 0,4 nicht bedarfsadäquat realisiert werden kann, wird diese auf 0,55 erhöht. Diese Erhöhung wird durch die in den angrenzenden Bereichen geringere Baudichte sowie großzügige Freibereiche ausgeglichen, sodass gesunde Wohn- (und Arbeits-)verhältnisse weiterhin gewährleistet sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich um geringe absolute Flächenumfänge handelt, der Eingriff bilanziert und ausgeglichen sowie Flächen im Außenbereich durch eine dichtere Bebauung geschont werden.

Bauordnungsrechtlich werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 als 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus kann Wohnraum in den Geschossen über oder unter den Vollgeschossen geschaffen werden, etwa durch Ausbau des Dach- oder Kellergeschosses bzw. Ausbildung eines untergeordneten Attikageschosses.

Im Bereich WA 4 werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss mit einem Rücksprung auszuführen ist und damit nicht voll in Erscheinung tritt.

Hieraus ergeben sich theoretische Geschossflächenzahlen von 0,8 und 1,2.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen 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.

7.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Das Plangebiet weist lediglich leichte Neigungen auf. Die verkehrliche und technische Erschließung sucht den Anschluss an die Krozinger Straße und die Straße Am Sportplatz und berücksichtigt die zukünftige Entwicklung zur Vermeidung von Höhensprüngen zur bestehenden Bebauung. Das innere Erschließungsnetz wurde daher so konzipiert, dass die Straße mehrheitlich ca. 0,5 m über dem heutigen Geländeniveau liegt. Dies ermöglicht, je nachdem wie groß die Baukörper realisiert werden und ob eine Unterkellerung zum Zuge kommt, einen ausgewogenen Massenausgleich von Aushub und Auffüllung auf der Mehrheit der Grundstücke und im Gesamtgebiet.

Entsprechend den Gebäudetypen in Abbildung 10 wurde die Kubatur der Gebäude durch Trauf- und Firsthöhen gefasst. Unterer Bezugspunkt ist dabei die Straßenachse an der Mitte des Gebäudes / der Gebäudeeinheit. Die geplanten Höhen sind im Plan im Bereich der Kreuzungs- und Endpunkte dargestellt. Da aufgrund des Straßengefälles und der verschiedenen Straßenquerschnitte zum privaten Grundstück hin eine Höhendifferenz von bis zu 16 cm gegeben ist, wurde ein durchschnittlich errechneter Zuschlag von 10 cm auf die Bezugshöhe zugegeben. (Dies betrifft auch die als örtliche Bauvorschrift erlassene Festsetzung zur Sockelhöhe).

Die gebildete Traufinie bei Dachaufbauten ist regelmäßig nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50% der darunterliegenden Wandfläche unbeachtlich. Da hier Gesamtlängen von bis zu zwei Dritteln der darunterliegenden Wandflächen zulässig sind, wird klargestellt, dass durch zulässige Dachgauben entsprechend den örtlichen Bauvorschriften keine neue Traufe im Sinne der Festsetzung der vertikalen Baufenster entsteht.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Im Bereich des nördlichen Anschlusses sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die je nach Ausgestaltung als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu betrachten sind. Im verbleibenden Bereich sind Einzelhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen und werden durch eine entsprechende Festsetzung (nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Reihenhäuser) je Baufenster festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren, dabei aber Spielräume für eine endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper zulassen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und insbesondere WA 4 soll ein großzügiges Baufenster die zukünftig zu formulierende Aufteilung der Gebäude ermöglichen.

Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster werden definiert, um den Bauherren ohne erforderliche Befreiung einen klar abgegrenzten Spielraum aufzuzeigen.

Durch die in § 19 (4) Satz 3 BauNVO genannten Anlagen darf in den Bereichen mit Doppel- oder Reihenhäuserbebauung aber auch in den Bereichen WA 3 und WA 4 mit der GRZ auf bis zu 0,8 abgewichen werden. Dies berücksichtigt den im Verhältnis zur kleineren Grundstücksgröße größeren Anteil an Nebenanlagen wie Zufahrten, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätzen u.ä..

Die Festsetzung von Firstrichtungen in Teilbereichen dient der Stärkung der Zufahrtsachsen und der Sicherung einheitlicher Firstrichtungen in Bereichen mit Doppelhausbebauung.

7.4 **Größe von Baugrundstücken**

Um zu vermeiden, dass im Bereich der Reihenhäuser 5 statt 4 Einheiten entstehen, was sich aus verkehrlicher Sicht negativ auf das Gebiet auswirken würde, wurde eine Mindestbreite der Baugrundstücke festgesetzt.

7.5 **KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude**

Zum Erhalt ausreichender Freibereiche und zur besseren Trennung von bebauten und unbebauten Bereichen, werden Garagen, Carports und Nebengebäude bezüglich ihrer Zulässigkeit beschränkt.

Dabei sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig, um die rückwärtigen Bereiche zu schützen. Davon ausgenommen ist das Allgemeine Wohngebiet WA 4, in dem ein zukünftiges Konzept nicht eingeschränkt werden soll.

Ferner wurde festgesetzt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 1,5 m einzuhalten ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude, die parallel zur Straße angeordnet werden, aus verkehrsfunktionalen und städtebaulich-gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Carports sind definiert als an mindestens zwei aneinander grenzenden Seiten offene, überdachte Stellplätze. Dies soll ein offeneres Erscheinungsbild gewährleisten und eine negative Beeinflussung des Straßenraums verhindern.

Nebengebäude ab einem Volumen von 20 m³ werden in ihrem Standort auf die Baufenster beschränkt. Kleinere Nebengebäude sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Dies dient dem Schutz rückwärtiger Bereiche und zur Ausbildung von zusammenhängenden Gartenbereichen. Dies gilt erneut nicht für den Bereich WA 4.

Zudem wurde die Höhe der Nebengebäude beschränkt.

7.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Entsprechend der Randlage sowie der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung sollen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung realisiert werden. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten, wurden maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und 1 Wohneinheit je Reiheneinheit festgesetzt.

Für den Bereich WA 4 mit Mehrfamilienhäusern erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans keine Einschränkung. Eine Sicherung des Vorhabens erfolgt aufgrund eines noch zu erarbeitenden Konzeptes.

7.7 Verkehrssicherheit / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden von Bebauung freizuhaltende Flächen im Bereich der Sichtfelder definiert. Ebenso wurde in Kreuzungsbereichen eine Einschränkung bezüglich der Erschließung privater Grundstücke aufgenommen, um gefährliche Situationen beim Ein- und Ausfahren zu verhindern.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Höhe der Straße wird ca. 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Der Bezug für die Gebäude ist die Straßenachse, sodass je nach Erschließungsstraße in den Gartenbereichen Höhenversprünge auftreten können. Um ein zu starkes Aufschütten oder Abgraben in den Grenzbereichen zu verhindern, wurde geregelt, dass mögliche Versprünge über Stützmauern bis 0,5 m und / oder Böschungen anzugleichen sind.

Um möglichst wenig Verkehr innerhalb des Gebiets zu erzeugen, wurde festgesetzt, dass Zufahrten von Tiefgaragen im Bereich WA 4 von der Krozinger Straße aus erfolgen müssen.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Stellplätze wird zu deren Sicherung ein Zufahrtsverbot planzeichnerisch fixiert.

7.8 Grundwasser / Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Zum Schutz des Grundwassers und der in den Grundwasserbereich hineinragenden Baukörper wurde bestimmt, dass Untergeschosse dicht gegen drückendes Wasser auszubilden sind („weiße Wanne“). Den Satzungsunterlagen liegen Aussagen zu den zu erwartenden Grundwasserständen bei.

Im südlichen Bereich werden große Teile des Grundstücks Flst.-Nr. K 4930 laut den Vorabzügen der Hochwassergefahrenkarten bei einem 100-jährlichen Hochwasser überflutet und sind somit Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. 1 WG Baden Württemberg. Da für dieses Grundstück nur eine Nutzung als Grünfläche und keine Bebauung vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass § 78 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Einbeziehung dieses Grundstücks in das Planungsgebiet nicht entgegensteht.

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen. Die einschlägigen Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den Vorschlägen im Umweltbericht wurden verschiedene Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets sowie aus anderen ökologischen Gründen getroffen. Eine Begründung der Festsetzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

8.1 Dachgestaltung

Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung auf der einen und moderne Bauformen auf der anderen Seite zu ermöglichen, wurden Festsetzungen zu Dachform, -neigung und Gestaltung erlassen. Dabei lassen sich Dachformen grundsätzlich in einen traditionellen Typus mit steilgeneigtem Satteldach mit Dachaufbauten und einen modernen Typus mit flachgeneigteren Dachformen etwa als Zelt- oder Pultdach unterscheiden. Zur Gestaltung und Verteilung dieser Typen wurden die oben genannten Gebäudetypen herangezogen (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11).

Um zu vermeiden, dass einzelne, mit schrillen oder stark auffallenden Farben eingedeckten Dächer ein zu starkes Gewicht im Gesamtkontext erlangen, wurde die Dachfarbe auf roten bis braunen oder grau bis anthrazitfarbenen beschränkt.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

Die Breite von Dachaufbauten wird bis maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche beschränkt und die Abstände zur Giebelwand und zum Dachfirst geregelt. Ebenso werden Dacheinschnitte auf 1/3 der zugehörigen Wandfläche eingeschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Proportionen zwischen Gebäudkörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild in einer Hochschwarzwaldgemeinde.

Aktuell nachgefragte Dachformen sollen berücksichtigt werden, indem Zwerchgiebel bzw. Widerkehren als durchschießende Dachaufbauten bis zu 50 % der Fläche zulässig sind. Dies wird durch eine Öffnung der Festsetzung zur Traufhöhe erreicht. Ein Spezialfall stellen Kuben der modernen Architektur dar, die häufig „über Eck“ auf das Dachgeschoss aufgesetzt werden (siehe Abbildung). Diese werden ebenfalls berücksichtigt, indem die der ansonsten erforderliche Abstand zu den Ortsgängen nicht einzuhalten ist. Die Abstände zur Firstlinie sind in jedem Fall einzuhalten.



Abbildung 12: Schemazeichnung:
Kubischer Dachaufbau „über Eck“, vorspringende Flachdachgaube
und Zwerchgiebel

8.2 Gebäudetiefen

Um den Gebietscharakter zu wahren, wurde für die Bereiche der aufgelockerten Bebauung eine maximale Gebäudetiefe festgesetzt. Dies dient der Wohnqualität innerhalb des Gebäudes als auch innerhalb des Gebiets.

8.3 Rücksprung von Attikageschossen

Um die sichtbaren Wandhöhen sowie die Kubatur der Baukörper auf den Gebietscharakter abzustimmen, müssen 2. Obergeschosse als Attikageschoss mit einseitigem Rücksprung ausgeführt werden. Die übrigen Seiten müssen mindestens optisch abgesetzt werden.

8.4 Sockelhöhen

Um einen einheitlichen Straßenraum zu erhalten und die Zugänge und Fensterfronten anzugleichen, wurde eine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

8.5 Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen

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

8.6 Einfriedungen

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

8.7 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 Wegebauastträgers 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 wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

8.8 Regenwasserbehandlung

Zur Entlastung des Regenwassersammlers werden Zisternen mit Rückhaltevolumen und gedrosseltem Ablauf in das Ortsnetz festgesetzt.

8.9 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.

Im Bereich WA 4 muss mindestens ein Stellplatz unterirdisch ausgeführt sein, um die oberirdischen Freiflächen in Bereichen ohne Beschränkung der Wohneinheiten von größeren Stellplatzflächen freizuhalten.

Im Falle der Realisierung eines Bereichs etwa mit Seniorenwohnungen, für die regelmäßig ein geringerer Bedarf an Stellplätzen erforderlich wird, kann der Stellplatzbedarf auf gesonderten Nachweis reduziert werden.

9 VERKEHR

Das zugrundeliegende Verkehrskonzept wurde bereits beschrieben.

Entsprechend der allgemeinen kommunalen Zielsetzung soll das Plangebiet gesamtheitlich als 30er-Zone ausgewiesen werden.

Die Anschlüsse an das örtliche Verkehrsnetz sowie die Bereiche der späteren Ringerschließung (Haupterschließung) sollen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem einseitigen Fußweg von 1,5 m. Im Bereich der zwei Anschlussäste soll der Fußweg aufgrund der Bündelungsfunktion mit 2,0 m Breite angelegt werden.

Von den Nord-Süd-Achsen der Haupterschließung aus ist keine Erschließung privater Grundstücksflächen vorgesehen, sodass hier Parkstreifen angeordnet werden können, welche den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen bedienen.

Der nordwestliche Bereich wird privat erschlossen. Das Erschließungskonzept wird zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für die kleineren Stichwege mit jeweils 6 Hauseinheiten wird eine Breite von 5,0 m und einer Endaufweitung als ausreichend erachtet.

Das für Fußgänger und ggf. Radfahrer konzipierte Wegenetz wird mit Breiten von 2,0 und teilweise parallel geführten Grünbereichen konzipiert.

Durch die abschnittsweise Erschließung soll das Kaibengäßle mit seiner Erschließungsfunktion landwirtschaftlicher Nutzflächen im südlichen Bereich zunächst weiter genutzt werden. Eine Verlegung erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Bereich des Flurstücks Flst.nr. 4914.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich. Daher ist allenfalls ein Rückhalt möglich, der auf den privaten Grundstücksflächen in Form von bewirtschafteten Retenzionszisternen mit Rückhaltevolumen und gedrosseltem Abfluss erfolgt.

Der neue Schmutzwasserkanal und die Wasserversorgung wird an den Bestand angeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße bereitgestellt werden kann.

11 ENERGIEKONZEPT

Durch die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH wurde ein Energiekonzept erarbeitet, in dem geprüft wurde, ob eine zentrale Nahwärmeversorgung insbesondere aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten im Gebiet Zwischendörfer umsetzbar ist. Durch die hohen Dämmstandards der sich stetig verschärfenden Energieeinsparverordnung (EnEV) ist der Energiebedarf im Gebiet verhältnismäßig gering. Durch den Bau von Passiv- oder Plusenergiehäusern oder den Einsatz von weit verbreiteten Holzöfen / Schwedenöfen kommt es zu einer weiteren Reduzierung des Gesamtenergiebedarfs im Gebiet. Laut Gutachten würde sich eine zentrale Energieversorgung nur knapp positiv darstellen, wobei große prognostische Unsicherheiten bestehen. In der Gesamtbewertung entschied sich der Gemeinderat gegen eine zentrale Energieversorgung mit Anschlusszwang zugunsten einer individuellen Energieversorgung, welche die Ausführung höherer Dämmstandards befördern und dem Bauherren größtmögliche Freiheit erhalten.

12 EMISSIONEN

12.1 Spritzmittelabdrift

An das Plangebiet angrenzend befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nutzungen, von denen potenziell Emissionen in Form von Spritzmitteln möglich sind. Da zum einen die Gemeinde im Besitz einiger dieser Flächen ist und entsprechende Nutzungsvereinbarungen angestrebt werden und zum anderen die Mehrheit der Flächen nicht intensiv genutzt wurden, ist nicht mit einer Belastung der heranrückenden wohnbaulichen Nutzung zu rechnen. Dennoch wird vorsorglich ein Heckenstreifen auf Allgemeinem Wohngebiet in den zu landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen Bereichen festgesetzt.

12.2 Landwirtschaftliche Emissionen / Geruch

Westlich des Plangebiets Zwischendörfer befindet sich ein kleiner Schweinemastbetrieb. Eine Standortuntersuchung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 08.06.2011 kam zum Ergebnis, dass kein Konflikt mit einer zukünftigen Bebauung des Gebiets Zwischendörfer West zu erwarten ist. Ergänzend wurde durch die IMA, Richter & Röckle, Freiburg, ein weiteres Gutachten zu den Emissionen und Immissionen (10.11.2014) erstellt. Die Emissionsberechnung erfolgte sowohl auf Grundlage des bestehenden genehmigten Betriebs als auch für ein vom Betreiber abgegebenes mögliches Ausbauszenario. Die Ergebnisse zeigen auch hier, dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie von 10 % in beiden Szenarien eingehalten wird. Das Gutachten wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

12.3 Lärmemissionen

Die möglichen Schallemissionen wurden mit Aktennotiz ISW Rink, Reute (22.09.2014) (Teil der Satzungsunterlagen) untersucht. Es handelt sich um eine KFZ-Werkstatt, Ambringer Weg 2, am nordwestlichen Rand des Plangebiets, um Stellplätze, welche einer Straße zugeordnet sind sowie um einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Krozinger Straße. Die hierdurch verursachten Emissionen wurden mit Aktennotiz ISW Rink, Reute (22.09.2014) (Teil der Satzungsunterlagen) untersucht.

Durch den KFZ-Betrieb ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm im nordwestlichen Planbereich gegeben. Hier werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die im Rahmen des hochbaulichen Entwurfs und im Bauantrag zu berücksichtigen sind.

Von den Stellplätzen der nahegelegenen Straße gehen keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

Der im südwestlichen Bereich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb ist von der Krozinger Straße erschlossen, eine möglicherweise konfliktträchtige Zufahrt über das neue Baugebiet ist nicht vorgesehen, sodass diesbezüglich kein Konflikt zu erwarten ist.

13 BODENVERHÄLTNISSE

Auf das den Satzungsunterlagen beiliegende Bodengutachten vom September 2013 (ISBW, Ballrechten-Dottingen) wird verwiesen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Es kommt durch 2013 durchgeführte Baggerschürfe „zum Ergebnis, dass der Untergrund nur geringfügig erhöhte (Schwer-)Metallkonzentrationen im Feststoff aufweist. Die leicht erhöhten Schadstoffkonzentrationen führen überwiegend zu einer abfallrechtlichen Einstufung des Aushubmaterials in die Einbauklasse Z 1.1.

Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ergeben sich aber aus Sicht des Gutachters keine bodenschutzrechtlichen Einschränkungen (BBodSchG / BBodSchV).

Der Baugrund ist unter geotechnischen Aspekten als unproblematisch zu bezeichnen (bindige Deckschichten auf kiesigem Untergrund).

Werden bei der Bauausführung abweichende, insbesondere aber ungünstigere Untergrundverhältnisse angetroffen, wie z.B. Auffüllungen, so wird empfohlen, dass ein Bodengutachter in die weiteren Maßnahmen einbezogen wird.“

Ergänzend ist festzustellen, dass die Ergebnisse der Eluatuntersuchungen dokumentieren, dass die Schadstoffe nur in gering wasserlöslichen Verbindungen vorliegen, und die Prüfwerte für Sickerwasser von allen gemessenen Parametern deutlich unterschritten werden. Die Schadstoffklasse beträgt bezüglich der Eluatkonzentration Z0. Eine Grundwassergefährdung ist auszuschließen.

Es handelt sich daher insgesamt um eine Belastung, die für die Nutzung als Wohngebiet unerheblich und lediglich abfallrechtlich von Belang ist.

Hinweis: Für die abfallrechtliche Bewertung der Aushübe auf den einzelnen Baugrundstücken werden während der öffentlichen Auslegung noch ergänzende Beprobungen durchgeführt.

14 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde ist im Besitz der bebaubaren Flächen, sodass die Grundstücksteilung über eine privatrechtliche Vermessung mit Nachweis durchgeführt wird.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	5,45 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	3,18 ha
Verkehrsfläche	0,64 ha
Öffentliche Grünfläche	0,40 ha
Private Grünfläche	1,00 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,23 ha


Bürgermeister
Thomas Breig



fsp.stadtplanung *Breig*
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.
Ehrenkirchen, 25.5.2016


Breig
Bürgermeister

