

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	PLANUNGSKONZEPTION .....	5
2.1	Städtebau und Erschließung .....	5
2.2	Technische Infrastruktur .....	6
3	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN .....	9
4	HOCHWASSERSCHUTZ / STARKREGEN / GRUNDWASSER .....	9
5	GEOTECHNIK - BODENENTSORGUNG .....	11
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossigkeit .....	12
6.3	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit .....	12
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	13
6.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	13
6.6	KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Nebengebäude .....	13
6.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
6.8	Grünflächen .....	14
6.9	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	14
6.10	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
6.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	15
7.1	Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und -einschnitte .....	15
7.2	Gebäudetiefen .....	16
7.3	Sockelhöhen .....	16
7.4	Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen .....	16
7.5	Einfriedungen .....	16
7.6	Freileitungen .....	16
7.7	Stellplatzverpflichtung .....	17
8	UMWELTBEITRAG .....	17
9	BODENORDNUNG .....	17
10	KOSTEN .....	17
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	17



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Gemeinde nach der Entwicklung „Zwischendörfer II“ im Ortsteil Kirchhofen nun auch für den Ortsteil Ehrenstetten für die ansässige Wohnbevölkerung neues Wohnbauland ausweisen, um den Abzug junger Familien zu verhindern und die Infrastruktur vor Ort zu stärken.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 sah eine größere, allerdings spornartige und siedlungsstrukturell ungünstige Erweiterung des Wohngebiets Breiel nach Westen vor. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 2013 ein Großteil der Wohnbaufläche zurückgenommen, um den westlichen Quartiersrand „Breiel“ für absehbare Zeit zu definieren.

Da die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, soll das Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a 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 Wohnbauland insbesondere für junge Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von zwei Mehrfamilienhäusern
- Ausgestaltung eines qualitätvollen Ortsrands
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange



Luftbild 2018 mit ungefährem Geltungsbereich (Quelle: TerraGIS Ehrenkirchen)

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ehrenstetten am westlichen Quartiersrand „Breiel“ und wird begrenzt:

Im Osten durch die Bebauung „Breiel“ (Gebrüder-Dorner-Straße und Prof.-Waldvogel-Straße), im Norden durch die Straße „Im Breil“ und im Süden und Westen durch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

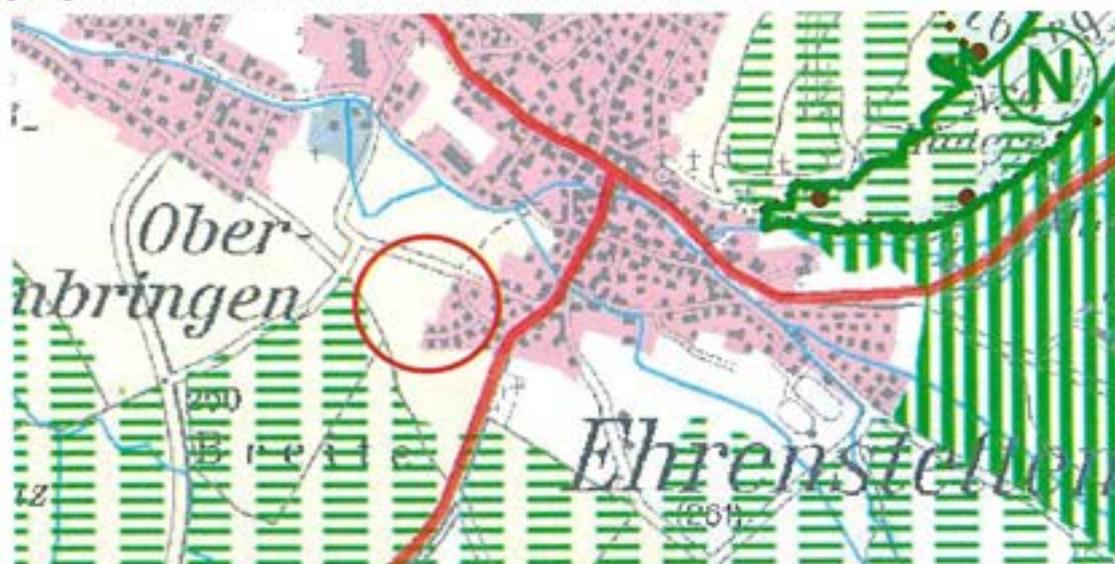
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Regionalplan

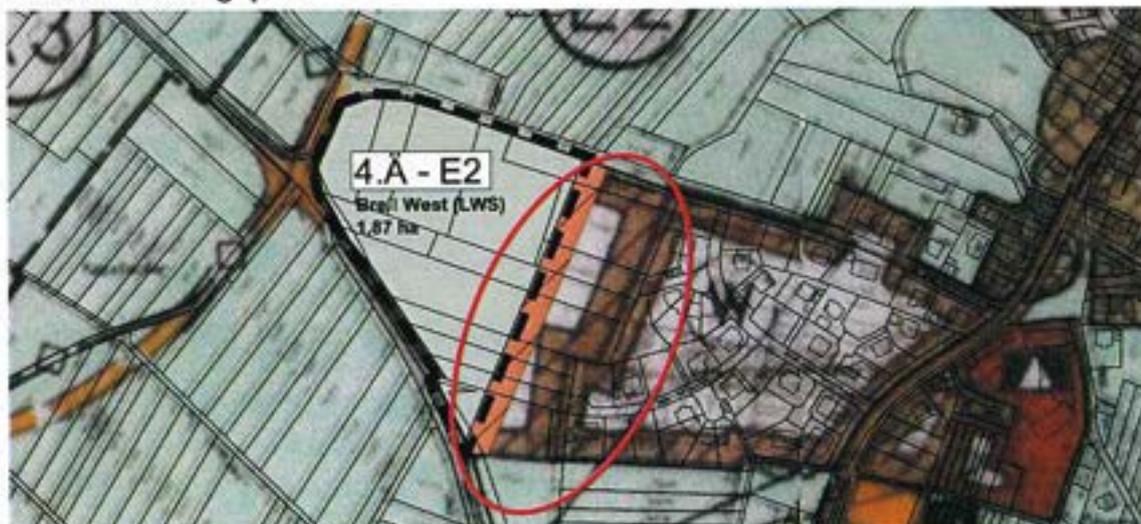
Den Zielen der Raumordnung steht die Entwicklung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.

Der nächstgelegene regionale Grünzug liegt jenseits des südwestlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Wegs und ist nicht berührt.



Raumnutzungskarte Regionalplan (Stand: Dezember 2016)

## 1.4 Flächennutzungsplan



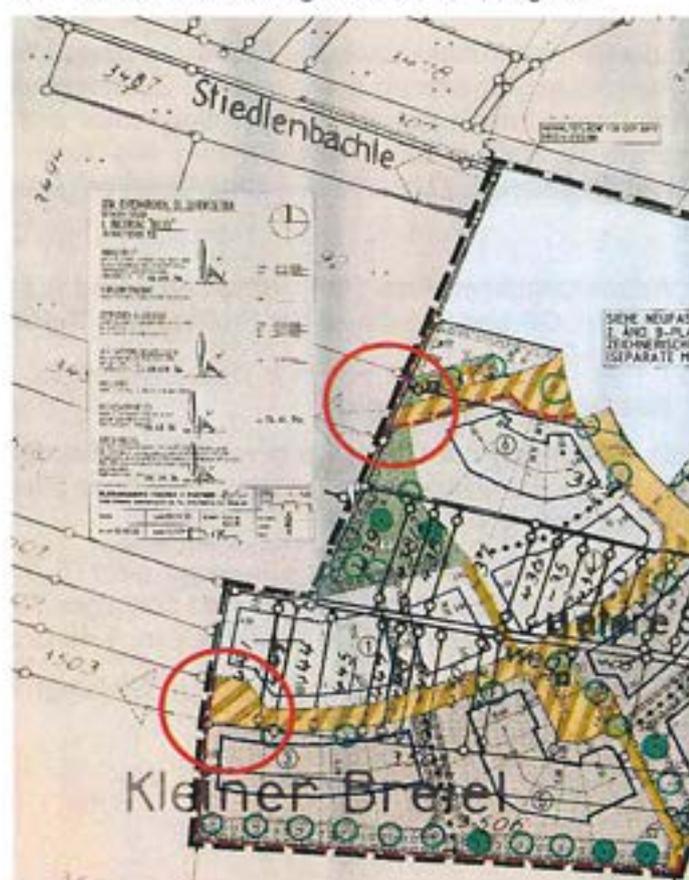
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ehrenkirchen / Bollschweil (ohne Maßstab)

Im Zuge der 4. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde die Entwicklungsfläche Breiel auf den Flächenzuschnitt der vorliegenden Baulandentwicklung reduziert und der Standort auf Alternativen untersucht. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Bebauungsplan „Breiel II“ grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan „Breiel“ an, der am 29.08.1994 in Kraft getreten ist und zwischenzeitlich zum 2. Mal geändert wurde.

Der Bebauungsplan wird im Bereich der zukünftig teilweise als öffentliche Stellplätze genutzten Wendeanlage an der Gebrüder-Dorner-Straße sowie am Ende des Stichts an der Professor-Waldvogel-Straße überlagert.



Teilweise überlagertes Bebauungsplan „Breiel“ von 1994

### 1.6 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. 0,91 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). Das nächstgelegene Schutzgebiet „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ liegt in

mehr als 1200 m Entfernung. 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 und soll auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

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 zu gegebenem Zeitpunkt den Unterlagen beigelegt wird.

#### **Verfahrensablauf**

22.10.2019	Aufstellungsbeschluss im Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 2 (1) BauGB
22.09.2020	Beschluss der Offenlage
14.12.2020 bis 15.01.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
08.03. bis 09.04.2021	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB
27.04.2021	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

## **2 PLANUNGSKONZEPTION**

### **2.1 Städtebau und Erschließung**

Im Rahmen der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde die Erschließbarkeit und mögliche Baustruktur erstmals geprüft. Damals war ein Ringschluss zwischen Prof.-Waldvogel-Straße und Gebr.-Dorner-Straße vorgesehen. Zur Entlastung des bestehenden Wohngebiets soll nun zusätzlich ein Anschluss an die Straße „Im Breiel“ vorgesehen werden. Das straßenbegleitend und in die Möhlin mündende Stiedlenbächle muss dabei überbrückt werden. Durch dieses Erschließungsmodell können Verkehre schnell abfließen ohne die angrenzende Wohnbebauung unnötig zu belasten.

Um dem überwiegenden Bedarf an Einfamilienhäusern gerecht zu werden sollen in einem allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Ergänzend werden Mehrfamilienhäuser mit bis zu je 4 Wohneinheiten am nördlichen Gebietseingang (Straße „Im Breiel“) ergänzt.



Städtebaulicher Entwurf Stand August 2020 (FSP Stadtplanung)

## 2.2 Technische Infrastruktur

Im Vorfeld der Planung wurde eine Entwässerungskonzeption zur Abstimmung der Möglichkeit der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser erstellt. Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Dezernat 4 – Fachbereich Wasser und Boden abgestimmt. Die nachfolgende Zusammenfassung ist der Erschließungsplanung der Weiß Beratende Ingenieure GmbH, Freiburg, Stand August 2020, entnommen und dort weiter detailliert.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers soll über ein Trennsystem erfolgen. Aufgrund begrenzter Aufnahmekapazitäten im weiterführenden Netz, soll das Trennsystem modifiziert werden. Weiterhin dienen als Grundlage für die hydraulischen Berechnungen die einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter der DWA. Als Grundlage für die Niederschlagshöhen und -spenden wurde auf die Daten des KOSTRA-DWD 2000 zurückgegriffen.

Das Gebiet hat ein natürliches Gefälle von Süd nach Nord zum Stiedlenbächle mit ca. 1,5 %. Weiterhin fällt das Gebiet von Ost nach West mit ca. 1 %.

#### **Schmutzwasserableitung**

Der Anschlussschacht für die Ableitung des Schmutzwassers befindet sich entlang der nord-östlichen Grenze des Baugebiets und mündet in der Straße Im Breil in den Hauptsammler des AZV. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Professor-Waldvogel-Straße und Gebrüder-Dorner-Straße ist nicht möglich.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation wird nicht gestattet.

Baugrundstücke die für Einzelhäuser vorgesehen sind, erhalten jeweils einen Hausanschlussschacht, Baugrundstücke mit Doppelhäusern erhalten einen gemeinsamen Hausanschlussschacht, der getrennte Schmutzwasserhausanschluss erfolgt ab hier Richtung Gebäude separat (Y-Gerinne). Die Hausanschlüsse werden von der Gemeinde im Zuge der Maßnahme errichtet.

#### **Regenwasserableitung**

Zur Dimensionierung der geplanten Regenwasserkanalisation DN 250 bis ca. DN 400 wurde eine detaillierte hydraulische Bemessung durchgeführt.

Aufgrund guter Erfahrungen aus anderen Baugebieten der letzten Jahre, wird von Seiten der Gemeinde Ehrenkirchen ein modifiziertes Trennsystem angestrebt. Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straßen und der privaten Grundstücke wird in Regenwasserkanälen gesammelt und soll in den weiteren Vorfluter abgegeben werden.

Hierbei soll das Regenwasser der privaten Flächen in dezentralen Rückhalteanlagen gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden.

Wie auch bei der Schmutzwasserableitung, sind auch hier Hausanschlussschächte auf den Grundstücken für Einzel und Doppelhäuser vorgesehen.

Aufgrund fehlender Alternativen ist die Ableitung zum Stiedlenbächle die einzige Möglichkeit das anfallende Regenwasser abzuleiten. Das Stiedlenbächle hat im Bereich des geplanten Baugebietes eine Sohlbreite von ca. 0,25 m. Die Bachtiefe von OK Böschung bis zur Sohle beträgt zwischen 75 cm. Das Stiedlenbächle fließt von Osten kommend durch die Ortslage von Ehrenstetten hindurch und ist teilkanalisiert.

Entlang der Straße „Im Breil“ ist das Stiedlenbächle als offenes Gewässer geführt und verläuft weiter entlang der landwirtschaftlichen Flächen Richtung Westen zum Ortsteil Kirchhofen. Auf dem Abschnitt der landwirtschaftlichen Flächen ist das Stiedlenbächle aufgrund des sehr geringen Querschnittes nur noch begrenzt leistungsfähig. Die Sohlbreite beträgt teilweise nur 50 cm und die zur Verfügung stehende Höhe zwischen Bachsohle und OK Böschung beträgt teilweise nur 50 bis 75 cm. Auch in diesem Abschnitt kommt es bei Hochwasserabflüssen zu geringfügigen Überflutungen im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entlang der Straße „Im Breil“.

Das Stiedlenbächle verläuft im Weiteren über die Straßen Kapellenring und Erlenweg wieder in der Ortslage des Ortsteils Kirchhofen. Bis zum Beginn der Bebauung im Kapellenring von Osten kommend, ist das Stiedlenbächle als offenes Gewässer geführt, ab der Bebauung ist das Stiedlenbächle wieder Teil der Ortsentwässerung und ist kanalisiert. Im Bereich des Erlenweges mündet der Kanal dann in die Möhlin. Abflusskennzahlen für das Stiedlenbächle aus Abfluss-BW liegen nicht vor.

Eine Prüfung des Erfordernisses von Regenwasserbehandlungsmaßnahmen hat ergeben, dass eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich ist.

### **Retention**

Die Festlegungen der Zisternenparameter erfolgt auf Grundlage der hydraulischen Gesamtbetrachtung für das neue Baugebiet, aus der sich eine spezifische Drosselwassermenge pro Hektar und gemäß DWA-A 117 auf Grundlage der zu erwartenden Versiegelung das Gesamtrückhaltevolumen errechnet. Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation wird jedem Grundstück eine Retentionsanlage (z.B. Drosselzisterne und / oder Mulden-Rigolen-Element) in Abhängigkeit der tatsächlich versiegelten Grundstücksfläche im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt.

Grundstücke mit einer Gesamtgröße bis zu 350 m<sup>2</sup> dürfen mit einer Drosselwassermenge von max. 0,12 l/s in das öffentliche Netz einleiten.

Grundstücke mit einer Gesamtgröße von > 350 m<sup>2</sup> dürfen mit einer Drosselwassermenge von max. 0,22 l/s in das öffentliche Netz einleiten.

Festzuhalten bleibt, dass die späteren Eigentümer, vor dem Hintergrund der gesplitteten Abwassergebühr in der Regel bestrebt sein werden, den Befestigungsgrad möglichst gering zu halten.

Das Gesamtrückhaltevolumen kann auf den Einzelgrundstücken auf verschiedene Rückhaltesysteme verteilt werden.

Zu beachten ist, dass bei mehreren Rückhaltesystemen eine Einzelberechnung für jede Rückhalteinrichtung durchgeführt werden muss.

Die Retentionsanlagen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt ohne Drosselung mit Anschluss an die geplante Regenwasserkanalisation.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

Jedes Baugrundstück erhält in der Regel einen separaten Regenwasserhausanschluss.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Baugebieterschließung wird über die in der Gebr.-Dorner-Straße, der Prof.-Waldvogel-Straße und der Straße „Im Breil“ vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt.

Vorgesehen ist eine Ringleitung von der Gebr.-Dorner-Straße über die geplante Erschließungsstraße in die Querverbindung zur vorhandenen Versorgungsleitung in die Prof.-Waldvogel-Straße, sowie weiterführend über die geplante Erschließungsstraße entlang der Im Breil Straße bis zur Zufahrt in die Prof.-Waldvogel-Straße. Jedes Baugrundstück erhält einen Trinkwasseranschluss mit Hausanschlussschieber.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Aufgrund der vorhandenen Leitungsdimension und der vorhandenen Druckverhältnisse im Netz ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Versorgung sichergestellt und kein Nachweis erforderlich ist.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird am Anschlussbereich der Erschließungsstraße an die Gebr.-Dorner-Straße und im Bereich der Verbindung zur Straße „Im Breil“ jeweils ein Überflurhydrant angeordnet.

### **Sonstige Versorgungsträger**

Für die Versorgungsleitungen der Telekom, EDNetze und BnNetze (Strom- und Gasversorgung) und Leerrohrleitungen für eine Breitbandversorgung werden in den Stra-

ßenräumen Trassen freigehalten. Weiterhin wird angestrebt, das Baugebiet mit Gas zu versorgen. Es wird darauf geachtet, dass die Trassen nicht unter Bordsteinen bzw. Rinnen liegen.

Der Bau der öffentlichen Beleuchtung der Straßen erfolgt durch die Gemeinde Ehrenkirchen. Für das Beleuchtungskabel wird im Straßenraum ebenfalls eine Trasse freigehalten. Die Lage der Beleuchtungsmasten wurde im Rahmen der Entwurfsplanung unter konstruktiven Gesichtspunkten in Rücksprache mit der Gemeinde Ehrenkirchen festgelegt.

### **3 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN**

Die wohnbauliche Entwicklung wurde bereits 2013 im Rahmen der 4. punktuellen Flächennutzungsplanänderung konkretisiert und große Teile der ursprünglichen Entwicklungsfläche zurückgenommen. Die Flächen wurden unter Berücksichtigung der Pachtverhältnisse im Vorfeld der Bebauungsplanung von der Gemeinde einvernehmlich erworben, sodass sich die betroffenen Landwirte langfristig auf die neue Situation einstellen konnten. Die Belange der Landwirtschaft werden zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung „Breiel“ zurückgestellt. Die Maßnahmen sind eng mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

Seitens der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung (Hofenstraße 30 und Unterdorfstraße 6) sind aufgrund der Größe und Entfernung keine negativen Auswirkungen auf und keine Einschränkungen durch das Wohngebiet zu befürchten.

Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt über einen Zufahrtsstreifen im Westen des Plangebiets (Verschiebung der heutigen Überfahrt nach Westen auf privaten Flächen). Die südlichen Grundstücke sind weiterhin von den bestehenden, nicht berührten Erschließungen im Südwesten erschlossen.

Die von landwirtschaftlichen Flächenkulturen ausgehenden Emissionen werden durch eine Heckenpflanzung am Westrand des Plangebiets berücksichtigt.

### **4 HOCHWASSERSCHUTZ / STARKREGEN / GRUNDWASSER**

Unmittelbar im Bereich der nördlichen Plangrenze verläuft das Stiedlenbächle. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (s.u.) liegt der nördliche Planbereich somit im Bereich von Überflutungsflächen in den Fällen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>.

Zur Berücksichtigung der Fläche HQ<sub>100</sub> wurde ein 3 m breiter, öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Die noch verbleibende geringfügige Überschreitung liegt innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,0 m ab Böschungsoberkante, die sich im Bereich des nördlichen Gebietsrands befindet, und ist somit für eine Bebauung nicht zugänglich.

Die teilweise Lage im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> bedingt eine Abwägung im Aufstellungsvorgang des Bebauungsplans. Laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (August 2020) reichen die Flächen bis maximal ca. 12 m in den Planbereich hinein. Damit sind die beiden nördlichen Baufenster potenziell betroffen. Die Überflutungstiefe beträgt 0,1 m über ursprünglichem Gelände, was einer absoluten Höhe von 253,4 m ü NN entspricht. Die Erschließung des Gebiets liegt jedoch in diesem Bereich mit mindestens 254,12 m ü NN deutlich höher (maximale Abweichung NHN vs. NN – 8 cm bis +4 cm (durchschnittlich 4 mm)). Die zukünftigen Privatgrundstücke werden sich an der Erschließungsstraße orientieren und liegen im Regelfall noch darüber. In den Bauvorschriften wird ein Hinweis hierzu aufgenommen.

Damit ist die Planung mit der teilweisen Lage im HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> vereinbar.



Hochwassergefahrenkarte mit HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsflächen (LUBW 2020)

#### *Starkregenereignisse*

Durch die Häufung lokaler Extremwetterereignisse kann eine Überflutung des Wohngebiets durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Zufluss von abfließendem Wasser von außerhalb des Baugebietes kann aufgrund der Höhenlage und der vorhandenen umliegenden Geländesituation ausgeschlossen werden.

Für einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet wird die Errichtung von dezentralen Retentionszisternen vorgeschrieben.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Höhenplanung der öffentlichen Straßen und der hier verlegten Regenwasserkanalisation so vorgesehen, dass oberflächlich abfließendes Regenwasser bei Starkregen über die öffentlichen Straßen nach Norden in Richtung Stiedlenbächle abfließen kann. Tiefpunkte sind im Gebiet keine vorhanden. Im Falle eines Überstaus der Kanalisation erfolgt die Entlastung über den Straßenquerschnitt nach Norden.

Für das Gebiet liegen keine genauen Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse vor. Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung nicht angetroffen. Grundwassermessstellen im näheren Umfeld der Projektfläche stehen nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Hochwasser- und Grundwasserverhältnisse und um einen weitreichenden Schutz sowohl des Grundwasserkörpers als auch der Gebäude zu erreichen, wird zur Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser die Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne) festgesetzt.

Zum Objektschutz wird außerdem folgendes empfohlen:

- 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 ebenfalls als Hinweis in die Bauvorschriften übernommen.

## **5 GEOTECHNIK - BODENENTSORGUNG**

Im Vorfeld der Erschließung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, welcher die wichtigsten geotechnischen Grundlagen (u.a. zu Baugrund, Grundwasser, Altlasten) zusammenfasst. Der Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt (Geotechnischer Bericht, Erschließung Baugebiet „Im Breiel II“, Weiß Beratende Ingenieure, 18.09.2020).

Eine Bodenbelastung aus dem Altbergbau kann für das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Breiel II“ wurden vier Schürfe am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets vorgenommen. Das Ergebnis der Schürfe führte jeweils zu der Einordnung in die Bodenklasse Z0. Die Gemeinde hat allerdings auf ein enges Untersuchungsrastraster innerhalb des Plangebiets verzichtet. Denn das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des „Möhlin-Schwemmfächers“, der für eine Bodenbelastung aus dem Altbergbau abgegrenzt worden ist.

Bei einer Entsorgung ist das Material gemäß der „Vorläufigen Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu Abfallarten aus Spiegeleinträgen“ (Reihe Abfall, Heft 69) dem Abfallschlüssel 17 05 04 zuzuordnen.

Eine Schadstoffbelastung kann nicht generell ausgeschlossen werden, sodass im Falle einer Entsorgung von Bodenmaterial folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind:

- Im Falle einer Entsorgung des Materials wird eine Zwischenlagerung des Aushubmaterials und eine entsprechende Haufwerksbeprobung nach LAGA PN 98 bzw. DIN 19698 zu Deklarationszwecken erforderlich. Die im Gutachten angegebenen Ergebnisse der Schadstoffanalysen ersetzen die Haufwerksbeprobung vor Ort nicht, sondern sind als Grundlage für die Ausschreibung zu betrachten. Im Falle einer Zwischenlagerung ist das Bodenmaterial gegen Witterungseinflüsse zu schützen.
- Alternativ zur Zwischenlagerung und Haufwerksbeprobung kann mit dem Deponiebetreiber abgestimmt werden, ob im Vorfeld der Baumaßnahme eine in-Situ Beprobung mit Baggerschürfen nach DIN 19698 anerkannt wird. Nach Vorliegen der Analyseergebnisse kann der Aushubboden dann ohne Zwischenlagerung direkt dem Entsorgungsbetrieb zugeführt werden.
- Zur Abstimmung der Erdbaufirmen mit ihren Entsorgern sind die Analyseergebnisse den Entsorgern vollständig vorzulegen.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 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 private Kindergartengruppe für die Bewohner des Quartiers).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossigkeit**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die festgesetzte Grundflächenzahl 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.

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

## **6.3 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit**

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Breiel“ lässt Trauf- und Gebäudehöhen von 4 m und 10 m. Dies entsprach zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1994) dem damaligen Wohnbauflächenbedarf und Verfügbarkeit von Flächen. Aufgrund des erhöhten individuellen Wohnflächenbedarfs und der Verknappung geeigneter Bauflächen erscheint eine höhere Ausnutzbarkeit erforderlich. Daher werden die Trauf- und Firsthöhen für den südlichen Teilbereich WA2 auf 5,0 m und 10,5 m erhöht. Die nördlichen Baukörper sollen als Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten realisierbar sein, so dass hier Trauf- und Firsthöhen von 6,50 m und 11,50 m angemessen erscheinen.

Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen stellt die geplante Straße dar, die an die bestehenden Straßen anschließt und über dem natürlichen Gelände liegt. Die Planhöhen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Aufgrund der zulässigen Traufhöhen treten die Gebäude im Bereich WA2 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.

Die beiden Gebäude im Bereich WA1 treten voll 2-geschossig in Erscheinung. Ein nicht als Vollgeschoss zu bewertendes Geschoss kann im Dach realisiert werden. Auch hier wird somit 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 gefördert werden. Dabei ist insbesondere im Bereich WA1 die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu beachten, die eine volle Ausnutzung dieser Festsetzung einschränkt.

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

Als Bauweise wird entsprechend dem Bedarf vorwiegend junger Familien wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei je Baufenster entweder Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bilden den zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf durch Einzelbaufenster nach und halten Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Zum Straßenraum hin sind damit Parkierungsflächen möglich, die insbesondere im Bereich der Doppelhausgrundstücke aufgrund des hohen PKW-Besatzes erforderlich sind. Die Baufenster sind ausreichend großzügig bemessen, sodass ein Verschieben des Gebäudes möglich bleibt.

Um der theoretischen Möglichkeit gegenläufiger Firstrichtungen zweier nebeneinanderliegender Doppelhäuser zu verhindern, wurde für die Doppelhausgrundstücke eine Firstrichtung festgesetzt.

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 ermöglicht.

#### 6.5 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der inneren Erschließungsstraße sind zur Realisierung von Besucherparkplätzen und Gliederung des Verkehrsraums zwei Stellplätze mit begleitenden Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Zufahrt auf der Seite der Stellplätze ist nicht möglich und auf der gegenüberliegenden Seite verkehrstechnisch problematisch. Aus Gründen der Klarstellung und Prävention werden daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

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

Garagen, Carports und Stellplätze von KFZ sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Dies schützt den Ortsrand und die rückwärtigen Gartenbereiche 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.

#### 6.7 **Anzahl der Wohnungen 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, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf auswirken, verhindert und

andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit ermöglicht werden.

Orientiert an der zukünftigen Grundstückseinteilung in Einzel- und Doppelhausgrundstücke werden im Bereich WA 2 drei Wohneinheiten für die Einzelhausgrundstücke und zwei Wohneinheiten für die Doppelhausgrundstücke als angemessen angesehen. Im Bereich WA1 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Teilweise werden diese aufgrund der eingeschränkten Baumöglichkeiten voraussichtlich als kleinere Wohnungen realisiert, was der Bedarfssituation vor Ort entgegenkommt.

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

Planungsrechtlich ist eine Steuerung der Wohnungsanzahl über § 9 (1) Nr. 6 BauGB („höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“) entweder durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl (eine Wohnung je einer bestimmten Grundstücksfläche in qm) möglich. Im vorliegenden Fall soll sowohl die Wohnform (Mehrfamilienhäuser im Norden und Familienhäuser mit möglichen Einliegerwohnungen im Süden) in Form einer höchstzulässigen Zahl (maximal 3 Wohnungen in WA2) als auch die Wohndichte in Wohngebäuden in Form einer Verhältniszahl (eine Wohnung je angefangener 180 qm Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke) gesteuert werden. Dabei ergibt sich durch die Verhältniszahl bereits in den meisten Fällen aufgrund der Grundstücksgröße eine maximal zulässige Wohnungsanzahl.

Bei einer Grundstücksgröße von 300 qm ergeben sich beispielsweise zwei Wohneinheiten (Doppelhausgrundstück), bei einer Grundstücksgröße von 500 qm (Einzelhausgrundstück) ergeben sich drei Wohneinheiten. Da bei Zusammenlegung zweier Doppelhausgrundstücke Grundstücksgrößen von mehr als 540 qm (3 x 180 qm) Grundstücksfläche entstehen könnte und damit 4 Wohneinheiten zulässig wären, was im WA2 nicht erwünscht ist, wird im WA2 die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf drei je Wohngebäude begrenzt.

## 6.8 Grünflächen

Im nördlichen Planbereich wird zur Sicherung und Instandhaltung des Stiedlenbächles in Fortführung des Grünstreifens im Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich liegt der Bereich HQ<sub>100</sub> sowie der Gewässerrandstreifen.

Im Bereich der südlichen Parkierungsflächen werden zwei größere Baumquartiere ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

## 6.9 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.

## 6.10 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 in Abhängigkeit von der versiegelten Grundstücksfläche festgesetzt.

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.

#### 6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zur harmonischen grünordnerischen Eingliederung und Durchgrünung des Gebiets werden Baumpflanzungen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt, sodass auf Doppelhausgrundstücken je ein Baum und auf Einzelhausgrundstücken zwei Bäu-me zu pflanzen sind.

Diese Festsetzungen dienen auch der Klimaanpassung, können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit posi-tive Effekte für das Lokalklima.

Im Bereich der öffentlichen Parkbuchten werden zur Gliederung des Straßenraums und dessen Beschattung vier Bäume planzeichnerisch festgesetzt und textlich in Art und Qualität definiert.

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

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

### 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 7.1 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.

Bezüglich der Dacheindeckung soll durch eine Auswahl gebietstypischer Farben ein punktuelleres Herausstechen einzelner Dachflächen verhindert werden.

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. Ebenso werden Widerkehren auf maximal 50% der Länge der zugehörigen Wandfläche be-grenzt.

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 ökologischen 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.

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.

## **7.2 Gebäudetiefen**

Um zu tiefe Baukörper, die aus ortsgestalterischen Gründen unerwünscht sind, auszuschließen, wurden die Gebäudetiefen im Bereich WA2 senkrecht zur Traufseite auf maximal 12,00 m bei Einzelhäusern und 13,00 m bei Doppelhäusern beschränkt. Im Bereich WA1, sollen ebenfalls Einzelhäuser realisiert werden, die jedoch aufgrund der erforderlichen Erschließungsbereiche im Mehrfamilienhausbau größere Tiefen erfordern. Hier werden 13,00 m als ausreichend erachtet.

## **7.3 Sockelhöhen**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums zu erreichen und stark unterschiedliche Höhen zwischen den Baugrundstücken zu verhindern, wird die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m begrenzt.

## **7.4 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.

## **7.5 Einfriedungen**

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen („zu den öffentlichen Verkehrsflächen“) in ihrer Höhe beschränkt. Dabei wurde auf die Bedürfnisse nach Privatsphäre hinreichend Rücksicht genommen (Hecken sind bis 1,80 m zulässig, die massiver in Erscheinung tretenden Mauern nur bis 1,20 m).

Da Einfriedungen allgemein Anlagen sind, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren, beinhaltet diese Regelung neben unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen auch solche mit einem gewissen Abstand.

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

## **7.6 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 Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) spre-

chen 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.

#### 7.7 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 anrechenbar. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte.

#### 8 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 wird jedoch ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erarbeitet und zur Offenlage öffentlich ausgelegt.

#### 9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### 10 KOSTEN

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

#### 11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

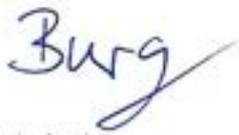
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,77 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 0,93 ha</b>

Gemeinde Ehrenkirchen, den 27. April 2021

  
Bürgermeister  
Thomas Breig



**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

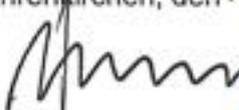
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

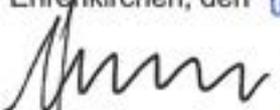
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

~~07. Mai 2021~~  
07. Mai 2021

Ehrenkirchen, den 28. April 2021

  
Bürgermeister 

Ehrenkirchen, den 07. Mai 2021

  
Bürgermeister 

