

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes / Nutzungen in der Umgebung.....	3
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Wohnbauflächenbedarf	5
1.6	Planungsrechtliche Situation.....	6
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	12
3.6	Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.....	12
3.7	Garagen, Carports und Stellplätze	12
3.8	Nebenanlagen	13
3.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.10	Verkehrsflächen	13
3.11	Grünflächen.....	14
3.12	Abgrabungen	14
3.13	Ökologische Maßnahmen	14
3.14	Fahr- und Gehrecht	15
3.15	Lärmschutz	15
3.16	Pflanzgebote.....	16
3.17	Höhe baulicher Anlagen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	16
4.2	Dachaufbauten.....	18
4.3	Mindestgebäuelänge der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.....	20

Begründung

4.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	20
4.5	Einfriedungen und Mauern	21
4.6	Antennen.....	21
4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	21
4.8	Stellplatzverpflichtung	21
4.9	Regenwasserableitung	22
5	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ..	22
6	VER- UND ENTSORGUNG	22
6.1	Versorgung	22
6.2	Entsorgung	22
7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	22
8	KOSTEN	22
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	23

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist Aufgabe der Gemeinde. Die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen hat für die Gemeinde Vörstetten entsprechend eine hohe Bedeutung. Die Gemeinde hat dabei in der Vergangenheit verstärkt auf Maßnahmen der Innenentwicklung Wert gelegt. Da im Gemeindegebiet jedoch kaum Baugrundstücke zur Schaffung von Wohnraum mehr verfügbar sind, sieht die Gemeinde hier Handlungsbedarf. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der naturnahen Lage in direkter Nähe zur Stadt Freiburg ist auch künftig mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum in Vörstetten zu rechnen.

Die Gemeinde Vörstetten beabsichtigt daher im Ortsteil Schupfholz eine Wohnbaufläche, die unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließen, zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich.

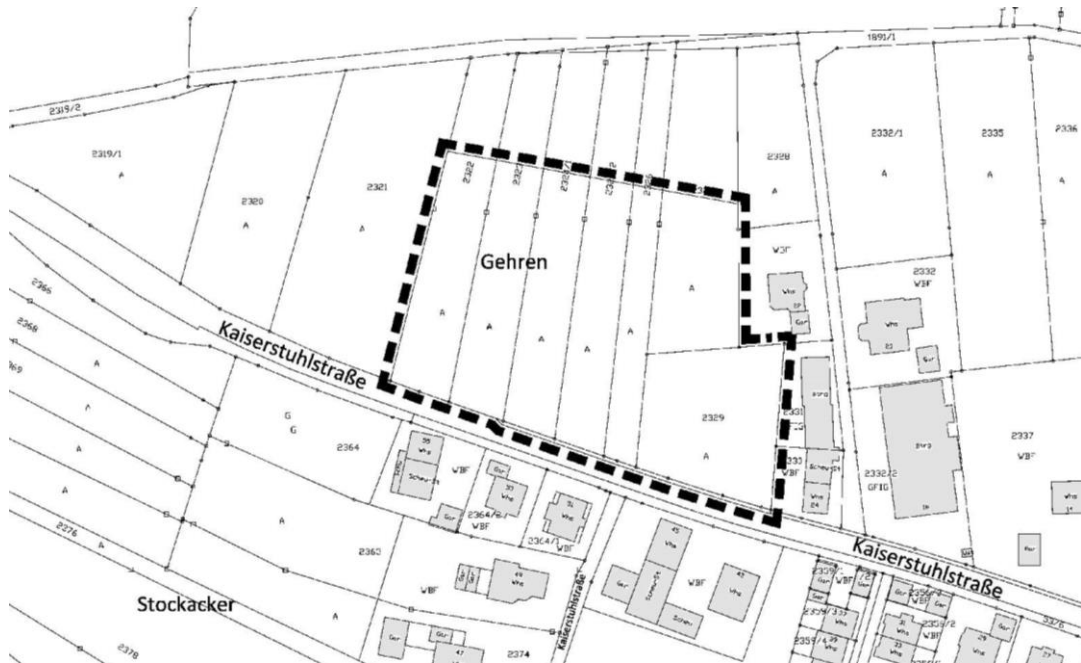
Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung der starken Wohnungsnachfrage und Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnbauland
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Arrondierung des Ortseingangs unter Berücksichtigung der gewachsenen dörflichen Strukturen
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

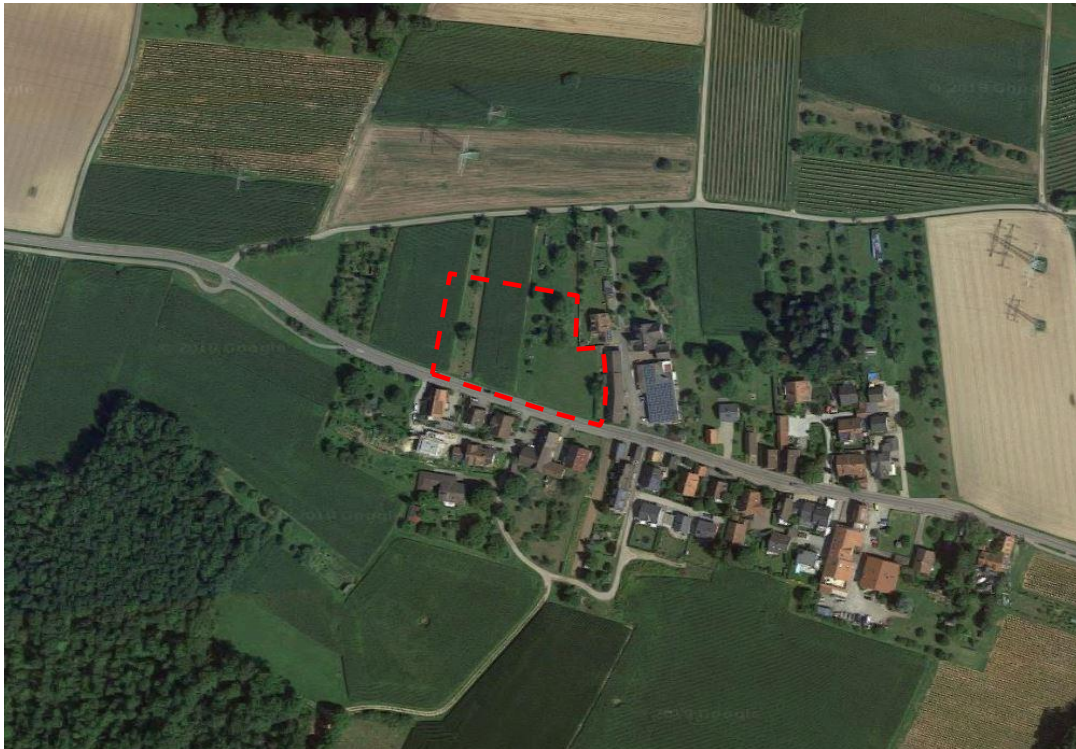
1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes / Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,74 befindet sich im Westen des Ortsteils Schupfholz auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich verläuft die Kaiserstuhlstraße.

Begründung



Ausschnitt Kataster (ohne Maßstab)



Luftbildausschnitt (Google Maps; ohne Maßstab)

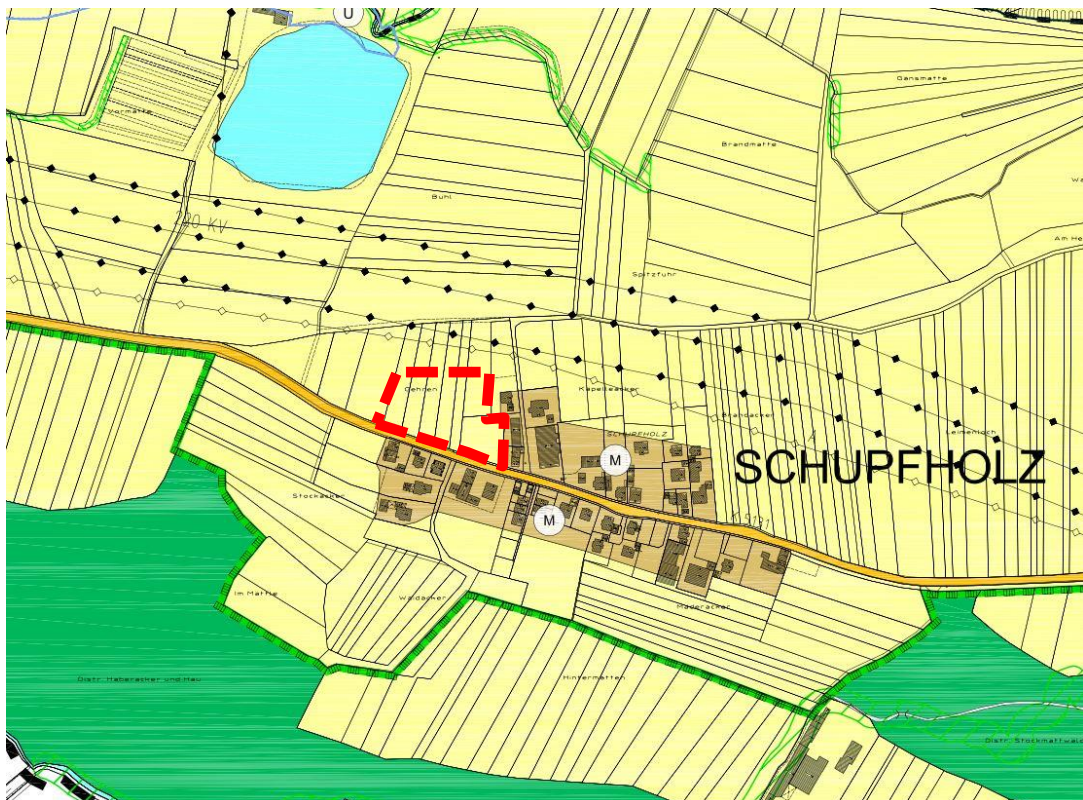
1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Begründung

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute von 2006 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) landwirtschaftliche Flächen dar. Im Bebauungsplan wird neben Grün- und Verkehrsflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB muss der Flächennutzungsplan jedoch nicht im Parallelverfahren geändert werden, sondern kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörstetten - Reute von 2006 (ohne Maßstab)

1.5 Wohnbauflächenbedarf

Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schupfholz / Gehren“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen (vgl. Kap. 1.4). Da sich der Bebauungsplan aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Vörstetten zum 2. Quartal 2018 eine Einwohnerzahl von 3.032 Personen aus.

Begründung

Entsprechend des Regionalplans kann in Vörstetten, als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z) sowie nicht-zentraler Ort, ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt werden. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre von rund 0,8 ha $((3.032 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \%) / 50 \text{ Einwohner pro ha})$ ermitteln.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Vörstetten schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Die in Vörstetten ermittelten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben, belaufen sich auf rund 1,6 ha. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von rund 0,1 ha.

Ergebnis der Flächenbedarfsberechnung

Abzüglich der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich für die nächsten fünf Jahre ein Flächenbedarf von rund 0,7 ha. Die geplante Wohnbaufläche im Plangebiet beträgt rund 0,6 ha und entspricht folglich dem Flächenbedarf, der sich aus dem Regionalplan ergibt.

1.6 Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan darf nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.300 m² deutlich unterschritten. Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Schupfholz anschließt.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung o-

Begründung

der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB vollumfänglich erfüllt.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung kann im Verfahren nach § 13b BauGB verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem „Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung und grünordnerischen Maßnahmen“ vom Büro Peter Lill – Umweltplanung und Naturschutz dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf:

- | | |
|------------------------------|---|
| 19.02.2018 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB. |
| 25.05.2020 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage. |
| 15.06.2020 bis
17.07.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 16.11.2020 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage. |
| 27.11.2020 bis
11.12.2020 | Durchführung einer erneuten, eingeschränkten und verkürzten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB |
| 21.12.2020 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Schupfholz / Gehren“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen. |

Begründung

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren“ wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der bereits die Grundzüge der Planung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur, Grundstücksaufteilung und Freiraumplanung definiert. Er weist ein robustes, ökonomisches und verkehrsfunktionales Erschließungssystem für ein attraktives Wohngebiet auf.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine der Ortsrandlage angepasste aufgelockerte Baustruktur mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Osten des Plangebiets ist ein Geschosswohnungsbau in Form von zwei Baukörpern, die über ein gemeinsames Treppenhaus verbunden werden, geplant. Der Standort des geplanten Geschosswohnungsbaus im östlichen Teilbereich folgt der städtebaulichen Haltung, dass entlang der Kaiserstuhlstraße direkt im Anschluss an die Bestandsbebauung verdichtete Bau- und Wohnformen entstehen sollen. Unmittelbar östlich angrenzend und direkt südlich der Kaiserstuhlstraße befinden sich Bestandsgebäude mit weitaus größeren Kubaturen als in der übrigen Bestandsbebauung in Schupfholz üblich. Am Rand des Plangebiets im Übergang zur offenen Landschaft sollen hingegen aufgelockerte Baustrukturen realisiert werden. Es sollen verschiedene Bauformen realisiert werden, um Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse anbieten zu können und schlussendlich eine soziale Durchmischung im Plangebiet zu erreichen. Der planerisch gewünschte Geschosswohnungsbau im Osten des Plangebiets wird durch verschiedene Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Gebäudekubatur und Grundstücksgröße planungsrechtlich gesichert. Es ist angedacht, das Baugebiet über eine Ringstraße von der Kaiserstuhlstraße im Süden aus zu erschließen. Die öffentliche Ringerschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Im öffentlichen Straßenraum sollen vereinzelt Parkierungsmöglichkeiten realisiert werden. Auf den Privatgrundstücken sollen Parkierungsangebote in Form von Garagen, Carports und offenen PKW-Stellplätzen geschaffen werden. Das für den Geschosswohnungsbau erforderliche Stellplatzangebot soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den Verlauf einer 110 kV-Leitung der Netze BW sowie einen Verbandssammelkanal des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht. Entsprechend der Vorgaben der jeweiligen Betreiber werden Schutzstreifen eingehalten, die von Bebauung freigehalten werden.

Begründung



3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um zeitgemäßes Wohnbauland bereitzustellen und die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum decken zu können. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept Einzel- und Doppelhäuser in baulich aufgelockerter Form geplant, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll ein Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund deren Platzbedarfs, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann, ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen sind nicht zulässig, um den realisierten Wohnraum der wohnungssuchenden Bevölkerung und nicht Touristen für einen temporären Aufenthalt zur Verfügung zu stellen. Durch die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe würde dringend benötigter Wohnraum im Plangebiet verloren gehen und sind deshalb nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da solche Anlagen in der Ortsmitte anzusiedeln sind, um den Charakter einer lebendigen Ortsmitte zu betonen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemei-

Begründung

nen Wohngebiet nicht erwünscht, da für solche Nutzungen der hierfür erforderliche Platzbedarf im Plangebiet nicht bereitgestellt werden kann. Insbesondere mit Tankstellen gehen zudem Immissionen einher, die die Wohnnutzung stören.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die auch der Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiet gemäß der BauNVO entspricht. Anhand der GRZ von maximal 0,4 wird einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke entsprochen, die eine angemessene städtebauliche Dichte im Plangebiet ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das WA 2 werden eine Untergrenze für die GFZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, um dem städtebaulichen Ansinnen eines Geschosswohnungsbaus im Osten des Plangebiets Sorge zu tragen. Anhand des Mindestmaßes der GFZ von 0,6 wird planungsrechtlich sichergestellt, dass ein Baukörper mit den Mindestmaßen und den daraus resultierenden Mindestgeschossflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept im WA 2 gebaut werden muss. Die maximale GFZ von 0,8 ergibt sich im Zusammenhang mit der GRZ von maximal 0,4 und den zwei zwingend zu realisierenden Vollgeschossen.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das WA 1 auf maximal zwei begrenzt. Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Hauptgebäude innerhalb des WA 1 zu sichern, die auch der Ortsrandlage, einer angemessenen Nachverdichtung und aktuellen Anforderungen an qualitativ hochwertigen Wohnraum gerecht wird, sind maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zulässig.

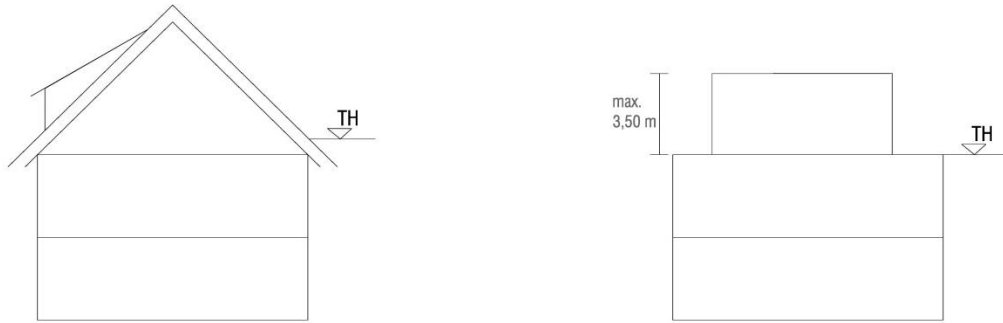
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden zwingend zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 7,50 m vorgeschrieben, um die Kubatur des geplanten Geschosswohnungsbaus planungsrechtlich zu sichern. Die maximale Traufhöhe im WA 2 ermöglicht einen Gebäudesockel von rund 1 m, um auf die Höhenlage der geplanten Tiefgarage in Zusammenhang mit der Höhenlage der Erschließungsstraße und dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zu reagieren. Der MHW liegt im Bereich des WA 2 bei 200,6 m. ü. NN; Gründungen unterhalb des MHWs sind aus Gründen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht zulässig. Bei einer lichten Höhe der Tiefgarage von rund 3 m und einer Höhenlage der Oberkante der Erschließungsstraße bei 202,50 m. ü. NN an der Mitte des Baufensters würde die Tiefgarage um bis zu 1 m aus dem Gelände herausragen.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung des Hauptgebäudes (Hauseingang) erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Für Flachdächer mit Attikageschoss und Pultdächer gilt als maximale Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses. Attikageschosse werden dabei nicht zur Berechnung der Traufhöhe herangezogen. Die Höhe des Attikageschosses darf maximal 3,50 m betragen. Die maximale Traufhöhe darf durch das Attikageschoss um

Begründung

maximal 3,50 m überschritten werden, um im zurückversetzten obersten Geschoss zeitgemäßen Wohnraum zu ermöglichen. Damit ist zudem gewährleistet, dass sich die Höhenentwicklung des Gebäudes verträglich in die Umgebungsbebauung einfügt.



Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf 3,00 m - bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme – begrenzt, damit diese Gebäude im Vergleich zu den Hauptbaukörpern hochbaulich nur untergeordnet in Erscheinung treten. Den Bauherren sollen damit gleichermaßen ausreichend Spielräume gegeben werden, um Lage- und Unterstellmöglichkeiten zu ermöglichen.

Überschreitung der GRZ

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die für den geplanten Geschosswohnungsbau im Osten des Plangebiets notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat den Vorteil, dass die oberirdischen Grundstücksfreiflächen anderweitig, z.B. als Aufenthalts- und Begegnungsflächen für Bewohner, genutzt werden können. Zudem werden durch eine Tiefgarage ausreichende Parkierungsmöglichkeiten ortsbildverträglich geschaffen.

3.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise sichert eine aufgelockerte Bebauung und nimmt damit städtebaulich Bezug auf die Lage des Plangebiets in Ortsrandlage sowie die bestehende aufgelockerte Bebauung von Schupfholz. Im WA 2 gilt darüber hinaus die Regelung, dass in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind, um den Gebäudetypus eines Geschosswohnungsbaus entsprechend der städtebaulichen Konzeption zu sichern und im Umkehrschluss anderweitige verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser auszuschließen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine der Ortsrandsituation und der Umgebungsbebauung angemessene aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden kann und somit eine effiziente Grundstücksnutzung möglich ist. Die Baufenster, die für eine Bebauung mit Einzel-

Begründung

und Doppelhäusern vorgesehen sind, liegen im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets, um eine aufgelockerte, kleinteilige städtebauliche Struktur direkt am neugebildeten Ortsrand zu erzeugen. Das Baufenster im Osten des Plangebiets ist so dimensioniert, dass auch verdichtete Bauformen in Form eines Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden können. Ein Geschosswohnungsbau ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll, da direkt im Bestand angrenzende Gebäude eine ähnlich groß dimensionierte Baukörperform aufweisen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Flächen für Erdterrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist auf der gesamten Länge zulässig, um den Bauherren ausreichend Spielraum für die Anlage von attraktiven Aufenthaltsbereichen im Freien bzw. Außenwohnbereichen direkt am Gebäude im privaten Raum zu ermöglichen.

Dachvorsprünge bis 0,80 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, um den Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Dachgestaltung zu überlassen.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudestellung der Hauptbaukörper entlang der Kaiserstuhlstraße wird giebelständig festgesetzt, da die Bestandsbebauung in Schupfholz entlang der Kaiserstuhlstraße großteils giebelständig zur Straße ausgerichtet ist. Damit wird die Bestandsituation aufgegriffen. Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper im Westen des Plangebiets, die den neuen Ortsrand ausbilden, soll in Nord-Süd-Richtung ausgebildet werden, um Bezug auf die Hauptfirstrichtung des auf gleicher Höhe südlich der Kaiserstuhlstraße liegenden Gebäudes zu nehmen. Im Norden und im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine trauf- und giebelständige Gebäudestellung der Hauptgebäude zulässig. In den Grundstücken, die von der Kaiserstuhlstraße abgewandt sind, sind im Bestand unterschiedliche Ausrichtungen des Gebäudefirstes vorhanden. Diese zugelassene Gebäudestellung nimmt somit Bezug auf die Bestandsituation.

3.6 Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Im WA 2 muss die Größe des Baugrundstücks mindestens 950 m² betragen. Das WA 2 umfasst in der zeichnerisch festgesetzten Form eine Fläche von 1.092 m². Anhand dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass im Bereich WA 2 eine Aufteilung bzw. Parzellierung der Fläche in mehrere Grundstücke, die wiederum mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut werden können, nicht möglich ist. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll die angestrebte Bebauung des WA 2 mit einem Geschosswohnungsbau sichern und gleichzeitig eine Bebauung mit kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern im Sinne von Einfamilienhäusern ausschließen.

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Kfz-Stellplätze, oberirdische Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind definiert als nach mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Aufgrund dieser Festsetzung sollen Parkierungsangebote auf den Privatgrundstücken städtebaulich geordnet untergebracht werden und vor allem rückwärtige Grundstücksbereiche von Parkierungsmöglichkeiten freigehalten werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche können damit als private Freibereiche mit Aufenthaltsqualität genutzt werden. Das Freihalten der straßenseitigen Grundstücksrandbereiche von Parkierungsflächen ermöglicht den Bauherren, ansprechende Vorgartenzonen zu gestalten, die

Begründung

sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets auswirken.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, da diese mit einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung auf den Privatgrundstücken nicht entgegenstehen. Die Gemeinde hat sich zudem das Ziel gesetzt, klimafreundliche, ökologisch und sozial nachhaltige Mobilitätsangebote wie das Fahrrad zu fördern.

3.8 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wurde auf hierfür festgesetzte Flächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Analog zu den Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen können so die rückwärtige Grundstücksbereich von weiteren Gebäuden freigehalten und private Freibereiche mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt wie Müllbehälter und Wärmepumpen sind nur hinter der straßenseitigen Baufensterflucht zulässig, um gestalterisch ansprechende und emissionsarme Vorgartenzonen im Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen, die sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets auswirken.

Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (wie z.B. Wege), sind in den gesamten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig, da diese zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind. Eine Versiegelung des Grundstücks ist nach § 19 (4) BauNVO nur bis maximal 60% der jeweiligen Grundstücksfläche möglich.

3.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und pro Reiheneinheit zulässig sein. Da innerhalb des Baufensters im Osten des Plangebiets ein Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, sind dort bis zu 10 Wohneinheiten zulässig. Die Regelung der maximalen Zahl von Wohneinheiten sorgt für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

3.10 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung und die unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets in einer Ringstraße, ausgehend von der Kaiserstuhlstraße, sichergestellt werden. Die Einfahrtsbereiche werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann ein straßenverkehrsrechtlich erforderlicher Übergangsbereich zwischen den zulässigen 50 km/h auf der Kaiserstuhlstraße und dem verkehrsberuhigten Bereich geschaffen werden. Dies ist im Sinne der Verkehrssicherheit. Entlang der Kaiserstuhlstraße wurde ein Gehweg festgesetzt, der eine sichere Erreichbarkeit des Wohngebiets für Fußgänger gewährleistet. Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, damit der Straßenraum auch für die Bewohner erlebbar ist und Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur sozialen Interaktion der Bewohner im öffentlichen Raum zu schaffen. Im Straßenraum sind öffentliche Stellplätze herzustellen, um Besuchern ausreichenden Parkraum im öffentlichen Raum zu ermöglichen und gleichzeitig die Stellplätze der Privatgrundstücke den Bewohnern vorzuhalten. Bei der Dimensionierung der Straße wurden auch die Belan-

Begründung

ge der Müllabfuhr berücksichtigt.

Der landwirtschaftliche Verkehr, welcher auf Höhe des Baugebiets aus der gegenüberliegenden Straße von Süden kommend auf die Kaiserstuhlstraße auffährt, kann weiterhin auf die Kaiserstuhlstraße zufahren. Zur Überprüfung des Raumbedarfs wurde eine Schleppkurve für einen Traktor mit 2 Anhängern zu Grunde gelegt. Hieraus ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf, da die Fahrkurven innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche auf der K5131 verlaufen. Einschränkungen durch das Neubaugebiet sind nicht erkennbar.

3.11 Grünflächen

Die in den Randbereichen des Plangebiets festgesetzten Grünflächen tragen zur Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Ortsrandlage bei.

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der ein Spielplatz realisiert wird. Der im Plangebiet vorgesehene Spielplatz soll ausreichend Spielmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen bereitstellen und die Bedürfnisse von Familien sowie die Belange von Freizeit berücksichtigen. Zudem ist damit der Vorgabe der LBO zur Herstellung eines ausreichend großen Spielplatzes für Kleinkinder Rechnung getragen.

Im nördlichen Rand des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt, die Eigentumsrechtlich zu den jeweiligen Privatgrundstücken gehört. Sie ist im Zusammenhang mit dem Fahr- und Gehrecht von Bebauung freizuhalten und als Rasenfläche auszubilden, um eine Durchfahrt bzw. einen Durchgang sicherzustellen.

3.12 Abgrabungen

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig, so dass Untergeschosse nicht vollständig zu Wohnungen ausgebaut werden können. Von der Gemeinde wird angestrebt qualitativ hochwertiger Wohnraum zu schaffen. Dies ist in Untergeschosswohnungen regelmäßig nicht möglich. Die Einschränkung des Abgrabens von Untergeschossen und damit der Ausschluss eines vollständig in Erscheinung tretenden Untergeschosses berücksichtigt ferner Lage des Plangebiets in Ortsrandlage, die bestehende aufgelockerte Bebauung und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude von Schupfholz sowie die angestrebte verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

Geringfügige Abgrabungen bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, insbesondere Lichtschächte einzurichten.

3.13 Ökologische Maßnahmen

Zum Schutz des Grundwassers wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb einer Wasserschutzgebietszone IIIb. Der Ausschluss von unbehandelten bzw. nicht beschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer trägt den Belangen dieses Schutzgebiets Sorge.

Begründung

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

3.14 Fahr- und Gehrecht

Das Fahr- und Gehrecht am nördlichen Rand des Plangebiets wird festgesetzt, um dem Abwasserzweckverbandes (AZV) Breisgauer Bucht bzw. dem jeweiligen Betreiber des Verbandssammlers den Zugang zu Unterhaltungsarbeiten am Verbandssammler zu ermöglichen.

3.15 Lärmschutz

Verkehrslärm

Aufgrund der Lärmeinwirkung der K 5131 Kaiserstuhlstraße sind sieben Baufenster von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht betroffen. An den Südfassaden der straßennahen Baufenster 01 bis 04 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag um bis zu 11 dB(A) und in der Nacht um bis zu 12 dB(A) überschritten. Die Umsetzung einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Kaiserstuhlstraße wird nicht weiterverfolgt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Maßnahmen an der Quelle oder auf dem Schallausbreitungsweg ansetzen und somit neben den Innenbereichen von Gebäuden auch Außenbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) geschützt werden. Wenn eine aktive Lärmschutzmaßnahme z.B. aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort erforderlich. Die südliche Baugrenze der straßennahen Gebäude 01 bis 04 (Nummerierung der Baufenster siehe Beilagen 7 bis 15 der schalltechnischen Untersuchung) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Fahrbahnrand, teilweise beträgt der Abstand weniger als 3 m. Die Umsetzung einer Lärmschutzwand an dieser Stelle ist aufgrund der erforderlichen Höhe der Wand, infolge Schutzbedürftigkeit der oberen Geschosse, und aufgrund der beiden geplanten Zufahrten der Erschließungsstraße nicht realistisch. Auch aufgrund von Verschattungseffekten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse, seitlichen Lärmeinträgen und städtebaulichen Gründen wird eine Lärmschutzwand an dieser Stelle nicht weiterverfolgt. Deshalb sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Zu diesen Maßnahmen gehören eine geeignete Grundrissanordnung, die Luftschalldämmung der Außenbauteile, die Belüftung von Schlafräumen und der Schutz von Außenwohnbereichen.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm vom 15.08.2019 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Gewerbelärm

Für den Regelbetrieb von vier untersuchten Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets werden die Anforderungen der TA Lärm an die Beurteilungspegel tags und nachts eingehalten. Im Umfeld eines benachbarten Kfz-Betriebs kommt es nachts bei Abholungen von Pkw zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Normalbetrieb; beim Abladen von Pannenfahrzeugen zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums für seltene Ereignis-

Begründung

nisse. Aufgrund der Überschreitungen durch kurzzeitige Pegelspitzen sind an Fassadenabschnitten der Baufenster 03 und 04 (Nummerierung der Baufenster siehe Beilagen 1 bis 6 der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm) Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm notwendig. An den betroffenen Fassaden muss in schutzbedürftigen Räumen auf Fenster zum Öffnen verzichtet werden. Beim nächtlichen Abladen von Pannenfahrzeugen muss zum Schutz der bewohnten Nachbarschaft (Bestand und Neubebauung) sichergestellt werden, dass die Abschleppfahrzeuge kurzzeitige Pegelspitzen von LWA,max = 102 dB nicht überschreiten.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm vom 28.10.2020 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

3.16 Pflanzgebote

Pro Grundstück ist 1 Laubbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung zu Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Ortsrandlage sicherzustellen. Abgängige Bäume sind dabei nachzupflanzen.

Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Plangebiets analog zu den Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie eine Gliederung und eine gestalterisch qualitätsvollen Straßenraums zu erreichen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

3.17 Höhe baulicher Anlagen

Im zeichnerischen Teil wird die Höhenlage der Erschließungsstraße festgesetzt, so dass diese Höhen als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe im Sinne einer rechtlichen bestimmten Festsetzung angesetzt werden können. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße darf nach unten und oben um max. +/- 30 cm abgewichen werden, um Spielräume für die Ausführungsplanung und die Bauausführung zu ermöglichen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind vorwiegend als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszubilden, da die Dachlandschaft in Schupfholz von Satteldächern dominiert wird und sich das Neubaugebiet harmonisch in die Dachlandschaft der Umgebung einfügen soll. Satteldächer sollen künftig die von der Kaiserstuhlstraße aus wahrnehmbar vorherrschende Dachform sein. Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend nachgefragt werden und daher auch im Plangebiet ermöglicht werden. Flach- und Pultdächer sind in den Bereichen, die von der Kaiserstuhlstraße abgewandt sind und nicht unmittelbar einsehbar sind, zulässig.

Im Plangebiet müssen die Dächer von Doppelhäusern die gleiche Dachform und Firstrichtung aufweisen, um eine einheitliche Dachgestaltung dieses Haustyps sicherzustellen.

Begründung

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und extensiv zu begrünen. Diese Dachform wird festgesetzt, damit sich Garagen und Carports gestalterisch gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen. Bei Flach- oder flachgeneigten Dächern (0° bis 5° Dachneigung) sind die Dachflächen zu begrünen, sofern es sich nicht um Attikageschosse handelt, die als Terrasse genutzt werden. Im Falle einer Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen. Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Sie bietet ökologisch und klimatisch wertvolle Effekte. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Die Festsetzung dient nicht zuletzt der Kompensation des hohen Versiegelungsgrads. Dieselben Gründe sprechen auch für eine Begrünung von Flach- und Pultdächern von Hauptgebäuden. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden, um eine ressourcenschonenden Energiegewinnung zu ermöglichen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden für die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 25° und mehr ausschließlich rote bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen/Dachpappe sind nicht zugelassen, da sie als gestalterisch unbefriedigend beurteilt werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und aufgrund ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere auf die Nachbarschaft, für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

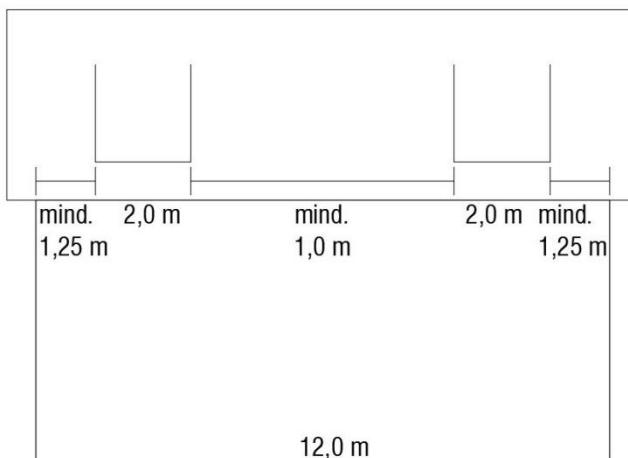
Begründung

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen, um einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiegewinnung Rechnung zu tragen. Diese sind direkt, d.h. ohne Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Abweichend hiervon ist eine Aufständering von maximal 1,5 m auf Flach- und Pultdächern zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken, so dass Solaranlagen nicht unmittelbar aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind. Unterer Bezugspunkt für die Aufständering ist die Oberkante der jeweiligen Dachfläche. Bei Pultdächern ist eine Aufständering in die Richtung vorzunehmen, in die das Dach geneigt ist, so dass sich Solaranlagen der Dachneigung anpassen und sich gestalterisch dem Dach unterordnen.

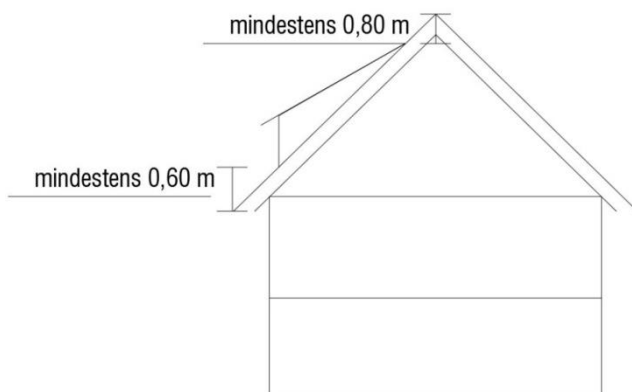
4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, zu denen Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) zählen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten.

Diese Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen verdeutlicht (Quelle jeweils fsp Stadtplanung):

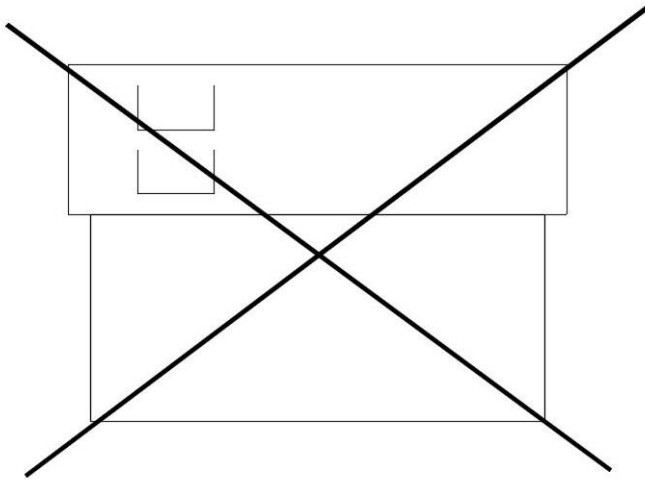


- Länge aller Dachaufbauten gemeinsam bis maximal 1/3 der Hauswand
- Größe der einzelnen Dachaufbauten jeweils maximal 3,0 m
- Abstand zur Brandwand / zum Ortgang mindestens 1,25 m
- Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,0 m

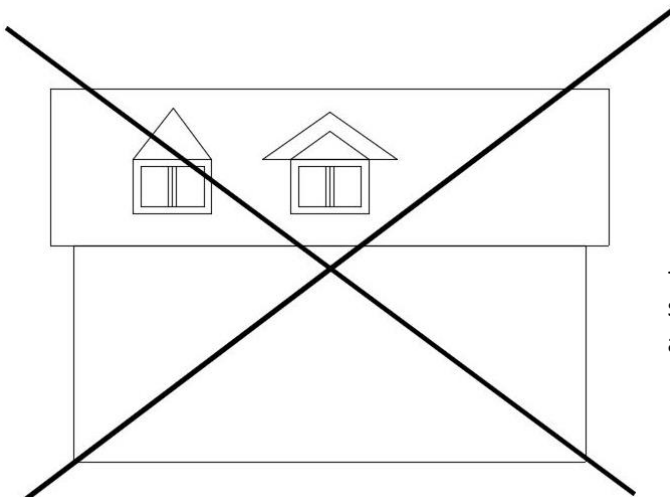


- Abstand zwischen oberem Dachansatz Dachaufbau und First vertikal gemessen mindestens 0,80 m
- Abstand zwischen Unterkante Dachaufbau zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) vertikal gemessen mindestens 0,60 m

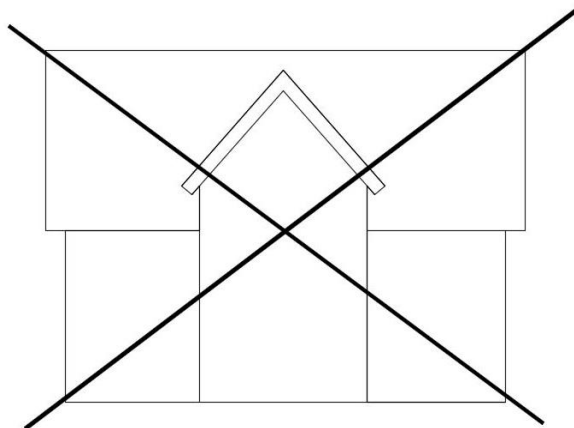
Begründung



- Unzulässigkeit von Dachaufbauten im 2. OG und übereinander liegenden Dachaufbauten



- Mehrere einzelne Dachgauben sind in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen



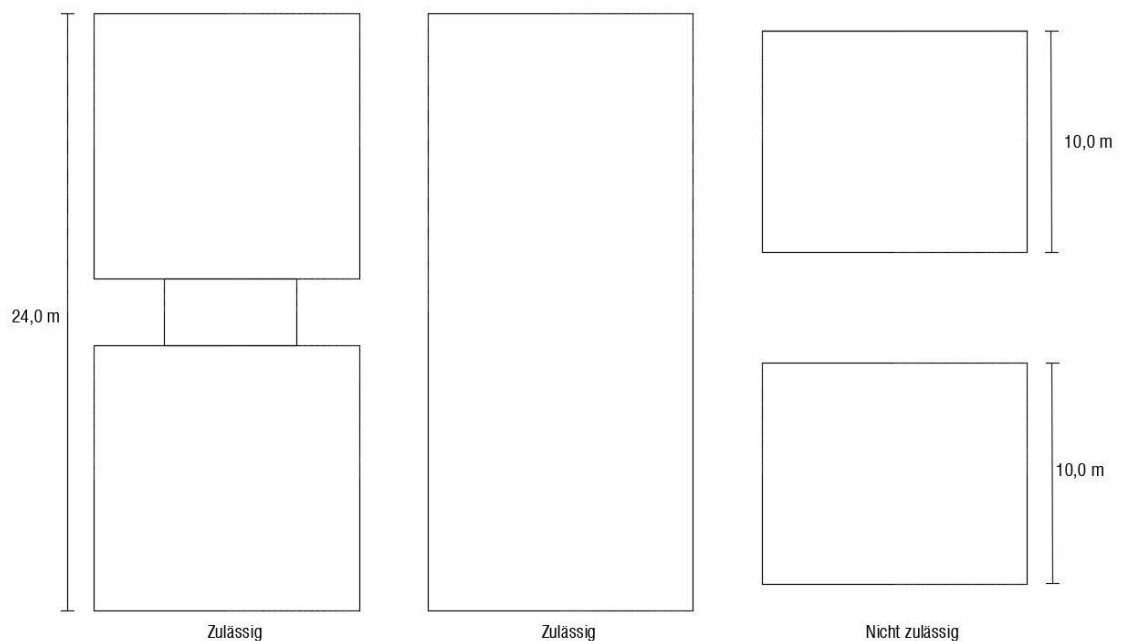
- Zwerchgiebel und Widerkehren sind nicht zulässig

Begründung

4.3 Mindestgebäuelänge der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss die Gebäuelänge der Hauptgebäude mindestens 24 m betragen. Maßgeblich sind hierbei die Außenmaße des Gebäudes. Die festgesetzte minimale Gebäuelänge von 24 m sichert, dass ein Baukörper mit einer Länge bzw. Kubatur analog der im städtebaulichen Konzept aufgezeigten Gebäudeform entsteht. Eine Mindestgebäuelänge von 24 m lässt z. B. die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus in klassischer Form eines Zwei- oder Dreispanners zu. Treppenhäuser und sonstige erschließungs-/haustechnisch erforderliche Bauteile, die zur optischen Gliederung des Baukörpers beitragen, zählen zur Gebäuelänge im Sinne dieser Festsetzung dazu. Die Festsetzung der Mindestgebäuelänge von 24 m soll die angestrebte Bebauung des WA 2 mit einem Geschosswohnungsbau sicherstellen und gleichzeitig eine Bebauung mit kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern im Sinne von Einfamilienhäusern ausschließen. Unmittelbar östlich angrenzend an das WA 2 sowie auf Höhe des WA 2 südlich der Kaiserstuhlstraße befinden sich Bestandsgebäude mit einer Gebäuelänge von jeweils mehr als 24 m. Die Baustruktur des WA 2 nimmt somit Bezug auf die unmittelbare bauliche Umgebung.

Diese Festsetzung wird nachfolgend anhand einer Schemaskizze verdeutlicht (Quelle fsp Stadtplanung):



4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Ortsrandlage sicherzustellen.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Begründung

4.5 Einfriedungen und Mauern

Die Einschränkung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll verhindern, dass sich die Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum abschotten. Es soll auch in Zukunft eine Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen daher bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Abweichend hiervon sind entlang der Kaiserstuhlstraße aufgrund deren Funktion als Ortsdurchgangsstraße außerhalb der Sichtdreiecke lebende Einfriedungen auch mit einer Höhe von mehr als 0,80 m bis zu maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, um das grüne Erscheinungsbild im Plangebiet zu erhalten. Ausgenommen davon sind gemauerte Natursteinmauern, da diese aus natürlichen Steinen bestehen, optisch hochwertig und langlebig sind. Diese Mauerwerke sind ferner wichtige Biotope für Flora und Fauna. Künstliche Einfriedungen mit einer zur Straße hin orientierten Heckenhinterpflanzung und gemauerte Natursteinmauern gelten wegen des im öffentlichen Raum wahrnehmbaren grünen und natürlichen Erscheinungsbilds bzw. der wichtigen biologischen Funktion als Biotope für Flora und Fauna als lebende Einfriedungen. Sie sind entlang der Kaiserstuhlstraße aufgrund deren Funktion als Ortsdurchgangsstraße außerhalb der Sichtdreiecke auch mit einer Höhe von mehr als 0,80 m bis zu maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sowie die Verwendung von Stacheldraht und Gabionen als Einfriedigung sind nicht zulässig. Diese Materialien sind nicht ortstypisch und daher aus gestalterischer Sicht nicht erwünscht. Sie können unter Umständen unangenehme Blendwirkungen auf den Menschen haben. Vor allem von Stacheldraht geht auch Verletzungsgefahr aus.

4.6 Antennen

Außenantennen sind im Baugebiet nicht zulässig. Diese werden als negativ beeinträchtigend eingestuft und sind somit aus gestalterischen Gründen unzulässig.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild. Die Gemeinde ist bestrebt, oberirdische Leitungen mittel- bis langfristig auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung legt den notwendigen Stellplatz auf einen je Wohnung fest. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Vörstetten Gebrauch.

Es zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche sind von der Stellplatzerhöhung ausgenommen, da in solchen Wohnungen meist nur eine Person lebt, die in der Regel nur einen PKW besitzt.

Begründung

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten.

4.9 Regenwasserableitung

Zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser wird eine verbindliche Regelung zur Herstellung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) auf Privatgrundstücken aufgenommen, um das bestehende Kanalnetz nicht weiter zu belasten und letztendlich eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

5 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanaufstellung im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung und grünordnerischen Maßnahmen vom Büro Peter Lill – Umweltplanung und Naturschutz, der Bestandteil der Begründung ist.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Versorgung

Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Gas, elektrischer Energie, Wärme und Telekommunikation werden im Rahmen der Erschließung des Plangebiets hergestellt.

6.2 Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser soll durch Anschluss an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Kaiserstuhlstraße entsorgt werden. Im Plangebiet sind dafür neue Schmutz- und Regenwasserkanäle herzustellen.

7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung wird ein freiwilliges gesetzliches Umlegungsverfahren mit Flächenabzug durchgeführt.

8 KOSTEN

Die Kosten werden von Gemeinde Vörstetten getragen.

Begründung

9

STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 7.475 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 4.699 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 1.092 m ²
Private Grünflächen	ca. 397 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 265 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Gehwege)	ca. 1.022 m ²

Gemeinde Vörsstetten,

fsp.stadtplanung

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

Lars Brügger,
Bürgermeister

Der 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 Vörsstetten übereinstimmen.

Vörsstetten,

Lars Brügger
Bürgermeister

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 __.__._____.

Vörsstetten,

Lars Brügger
Bürgermeister