Teil E - Begründung

1 Planerfordernis / Städtebauliches Konzept

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Elzach besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Um der dauerhaft hohen Nachfrage entgegen zu kommen, sollen im Areal „Brühl II" neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Das ca. 1 ha große Gebiet befindet sich am Rand der Kernstadt von Elzach und grenzt nördlich an das bestehende Wohngebiet Brühl an. Die sinnvolle Erschließbarkeit des Gebiets wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch Kirn Ingenieure nachgewiesen. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan sieht eine an den Blumenweg anschließende Ringerschließung des Gebiets mit hauptsächlich Einzelhausbebauung vor. Im Zentrum des Plangebiets sowie an der Nordwestseite des Gebiets ist eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern geplant. Zur Eingrünung des Gebiets ist entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze ein Pflanzstreifen vorgesehen.



Abb.: 3. Städtebaulicher Entwurf

Als planungsrechtliche Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl II" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erforderlich.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich ca. 1 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich östlich des Schwimmbads von Elzach und grenzt nördlich an den bestehenden Siedlungskörper an. Im Osten wird das Gebiet durch die Bundesstraße B 294 begrenzt. Im Bestand befinden sich Wiesen und Ackerflächen, ein Teil der Fläche wird privat als Lagerplatz bzw. Gartengrundstück mit Schuppen genutzt. Das Gelände ist relativ eben, zur Bundesstraße erhebt sich die Fläche Richtung Osten zu einer Böschung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 1 ha und ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Elzach (Kernstadt) und umfasst die Flurstücke Nummer 675, 676, 677, 678, 679, 679/1, 680 und 691 ganz sowie Teile der Flurstücke Nummer 672 und 922.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach ist das Plangebiet nicht enthalten. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es ist kein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Er wird lediglich redaktionell berichtigt.

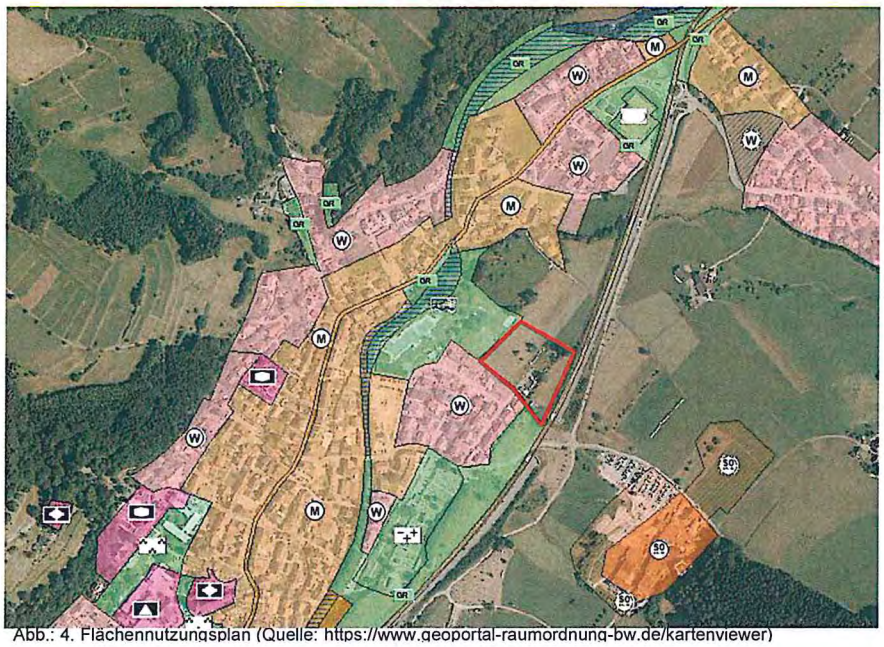


Abb.: 4. Flächennutzungsplan (Quelle: https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer)

5 Schallschutz

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, Juli 2019), welches eine gesonderte Anlage dieses Bebauungsplans ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgender Empfehlung:

Sportlärm

Es wurde nachgewiesen, dass vor Fassaden möglicher Gebäude innerhalb der geplanten Wohnbaufläche eine unzulässige Sportlärmeinwirkung ausgeschlossen werden kann, sofern die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Schallschutzmaßnahmen Sportlärm:

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandenen Spielflächen im südöstlichen Bereich des Freibads um einen Bolzplatz reduziert und die beiden verbleibenden Spielfelder an die im Lageplan in Anlage 5 gekennzeichneten Standorte verlegt werden. Diese Reduzierung und Verlegung von Spielfeldern ist zur Einhaltung der hier maßgebenden Immissionsrichtwerte im Plangebiet zwingend erforderlich. Da sich das Freibad außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Brühl II" befindet, ist die konsequente Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Vereinbarungen sicherzustellen.

Wie aus der Darstellung in Anlage 5 zu ersehen, wurde die Flächenschallquelle "Liegewiese, peripher" mit einem Abstand von ca. 15 m zum nordwestlichen Plangebietsrand angeordnet. Mutmaßlich ist ein Aufenthalt nahe der geplanten Wohnbebauung fernab der übrigen Freibad-Anlagen (Wasserbecken, Spielplatz, Spielfelder) unattraktiv, so dass eine besondere Nutzungsbeschränkung dieses 15 m breiten Streifens innerhalb des Freibadareals nicht erforderlich sein wird.

Verkehrslärm

In Abschnitt 5 wurde die durch den zukünftigen Straßenverkehr auf der B 294 verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass die für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten werden. Unter der Annahme, dass keine zusätzlichen "aktiven" Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet durchgeführt werden, sind im Bebauungsplan alle Flächen zu kennzeichnen, in denen durch "passive" Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Außenlärm (Straßenverkehrslärm) auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel La sind in den Anlagen 14 bis 16 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet für die drei potentiellen Geschosslagen grafisch dargestellt.

Gemäß der Darstellung in Anlage 11 wird der Immissionsgrenzwert "tags" innerhalb der durch rote Farbgebung gekennzeichneten Teilfläche überschritten. D. h., die Anordnung von Außenwohnbereichen ist in den Obergeschossen (z. B. Balkone) innerhalb dieser Teilfläche durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen, sofern Außenwohnbereiche nicht durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (Teilverglasung von Balkonen o. ä.) geschützt werden. Im Erdgeschoss können Außenwohnbereiche beliebig angeordnet werden, da hier im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert "tags" von IGWt = 59 dB(A) eingehalten wird (siehe Anlage 10). Die DIN 4109 gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" repräsentierende 24. BImSchV [20] gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen "... auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle". Gemäß der Darstellung in Anlage 12 wird der

Immissionsgrenzwert "nachts" innerhalb der durch rote Farbgebung gekennzeichneten Teilfläche überschritten. Deshalb sind innerhalb dieser Teilfläche in beiden Obergeschossen zumindest Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen. Im Erdgeschoss sind Lüftungsanlagen nicht zwingend erforderlich, da hier der Immissionsgrenzwert "nachts" bei allen Immissionsorten eingehalten wird.

Anmerkung:
Kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass z. B. durch die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes innerhalb einzelner Fassaden(abschnitte) der Immissionsgrenzwert "nachts" eingehalten wird, ist bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche über Fenster innerhalb einer solchen Fassade (ohne Überschreitung) belüftet werden können, die Forderung nach einer Lüftungsanlage entbehrlich.

Da die Schwelle zur "schädlichen Umwelteinwirkung" kennzeichnenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung teilweise überschritten werden, ist im Bebauungsplan gemäß den Ausführungen in der städtebaulichen Lärmfibel eine "besondere Begründung" erforderlich, warum die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebiets" am hier untersuchten Standort gerechtfertigt ist.
Hierzu ist anzumerken, dass aufgrund der topographischen Situation in Elzach die Verfügbarkeit ebener Flächen derartiger Größe begrenzt ist. Angrenzend an das bestehende Baugebiet Brühl eignet sich die Fläche des Plangebiets auch aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum gut als Wohnstandort. Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Außenlärm (Straßenverkehrslärm) auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Außerdem ist festzustellen, dass nur ein sehr geringer Teil in der südöstlichen Ecke des Plangebiets von den erhöhten Immissionswerten betroffen ist.

6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Kreuzung Schwimmbadstraße / Blumenweg. Innerhalb des Gebiets ist eine Ringerschließung vorgesehen. Der Straßenraum im Erschließungsgebiet beträgt 6,00 m und wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Zufahrtsstraße ins Plangebiet bleibt wie bisher mit ca. 1,0 m Gehweg und ca. 3,6 m Fahrbahn bestehen. Insgesamt sind zehn öffentliche Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an Parkmöglichkeiten vorgesehen. Eine mögliche Erweiterung des Baugebiets Richtung Norden wird durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen als Freihalteflächen berücksichtigt.

7 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

Grundlagen

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich und aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen ohnehin als kritisch zu betrachten. Die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Lösung stellt die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den Vorfluter dar. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Entlastung in die Elz. Die Elz ist der Hauptvorfluter von Elzach. Sie nimmt derzeit aus dem bestehenden Trennsystem der vorhandenen Straßen (Schwimmbadstraße, Am Brühl, Blumenweg, Friedhofstraße) das Regenwasser auf. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser wird zunächst gesammelt und in den geplanten Regenwasserkanal geführt. Mit diesem Lösungsansatz wird unter Berücksichtigung der Belange des Boden- und Gewässerschutzes eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung er-

reicht. Das Erschließungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, somit ist nicht mit der Verunreinigung von Wasser durch einen gewerblichen Gebrauch zu rechnen. Des Weiteren wird das Belastungspotenzial für Kläranlagen und Fließgewässer reduziert.

Reinigungstiefe

Auf Grundlage der DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten wurde überprüft, ob eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers der Straßen des Baugebiet und der Dach- sowie Hofflächen in die Elz ohne Vorbehandlung möglich ist. Die Bewertung ergibt keine Überschreitung der zulässigen Gewässerpunkte, sodass vor Einleitung des Abflusses in das Gewässer keine Vorbehandlung erforderlich ist.

Hydraulische Gewässerbelastung

Nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser Rückhaltung (LfU) wird die Eigendynamik eines Fließgewässers hauptsächlich durch die Hochwasserscheitel geprägt, die bei einem einjährigen Hochwasser (HQ1) auftreten. Verändert sich der Hochwasserscheitel durch die zusätzliche Einleitung nicht wesentlich, kann auf eine Rückhaltung verzichtet werden. Entsprechend der Berechnung kann das Baugebiet „Brühl II" ohne Drosselung in die Elz eingeleitet werden.

Regenwasserkanalisation

Das bestehende Gewerbegebiet entwässert zukünftig im Trennsystem. Für das Erschließungsgebiet wird ein neuer Regenwasserkanal hergestellt. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser soll in den geplanten Regenwasserkanal geführt und von dort in die Elz eingeleitet werden. Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfiehlt für die Dimensionierung von Wohngebieten ein 2-jähriges Regenereignis mit einer von der Geländeneigung abhängigen Regendauer zu verwenden. Im vorliegenden Fall ergibt sich hieraus ein 2jähriges Regenereignis mit 10 Minuten Dauer. Die hydraulische Berechnung wurde im Zeit-Beiwert-Verfahren durchgeführt. Die geplante Regenwasserkanalisation wird so dimensioniert, dass eine Auslastung von ca. 90 % nicht überschritten wird. Somit ergeben sich durch das Restvolumen von bis zu 10 % und die Erhöhung des Durchflusses bei Druckabfluss Reserven im System.

Der geplante Regenwasserkanal führt im Südwesten des geplanten Baugebietes über ein Leitungsrecht in die Schwimmbadstraße. Der Kanal wurde so konzipiert, dass Eingriffe in das in das Wasserschutzgebiet II bzw. Schwimmbadgelände vermieden werden.

Schmutzwasserkanalisation

Das Entwässerungssystem sieht vor, das anfallende häusliche Schmutzwasser der Bebauungen der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Das Baugebiet wird am Schacht 12S0316 in der Schwimmbadstraße an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Gerinne dieses Schachtes muss entsprechend angepasst werden. Die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Dimension DN 250 kann die zusätzliche Menge an Schmutzwasser aufnehmen.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebietes wird das bestehende Wasserleitungsnetz erweitert. Der Anschluss der neuen Leitung erfolgt an die bestehende Leitung in der Blumenstraße.

Sonstige Versorgungsleitungen

Ein Nahwärmeversorgungsnetz in der Stadt Elzach ist vorhanden, welches nun ausgebaut wird. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt in der Blumenstraße. Die Versorgung mit Strom und Telekomunikation ist ebenfalls über das vorhandene Bestandsnetz in der Blumenstraße gewährleistet.

8 Schutzgebiete

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist das Plangebiet weder bei 100 jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) noch bei Extremhochwasserereignissen (HQextrem) durch Überflutungen betroffen. FFH- Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert.

Das Gebiet befindet sich allerdings im Wasserschutzgebiet Elzach TB I+II in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA sowie IIIB. Im Westen verläuft das Plangebiet direkt an der Grenze zwischen Wasserschutzgebietszone II und III. Es ragt an keiner Stelle in die Schutzzone II hinein.

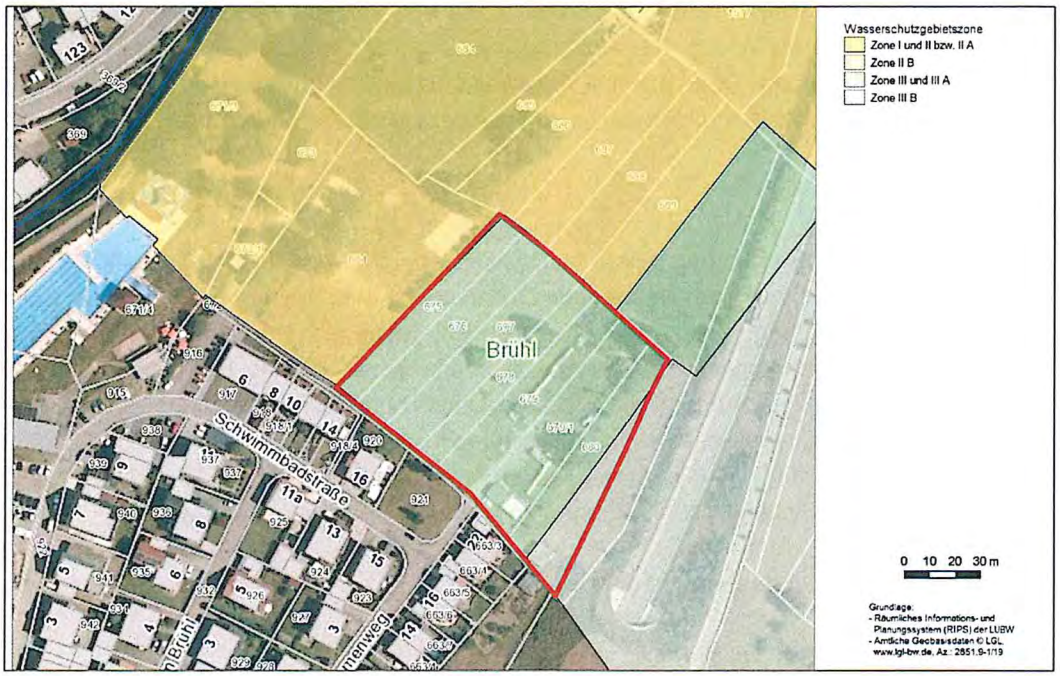


Abb.: 5. Wasserschutzgebiete (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/)

9 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Juni 2019). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Es sind artenschutzrelevante Strukturen für hecken- und baumkronenbrütende Vogelarten vorhanden. Nicht abschließend beurteilt werden konnte, ob in den großen Nadelbäumen der Baumreihe als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nutzbare Baumhöhlen vorhanden sind. Dies wird jedoch als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Während der vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden trotz der geeigneten Habitatausstattung keine Eidechsen im Untersuchungsgebiet und seiner direkten Umgebung festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten und Pflanzen nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44

BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.

10 Baugrunderkundung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde von der HPC AG Freiburg eine orientierte Baugrunderkundung erstellt und mithilfe von vier Baggerschürfen, zwei Rammkernsondierungen und drei schweren Rammsondierungen die Bodenverhältnisse im Plangebiet untersucht. Das Gutachten vom 26.03.2019 lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Im Erschließungsgebiet wurde eine ca. 0,20 m bis 0,30 m starke Humusschicht angetroffen. Unterhalb des Mutterbodens steht Auesediment an. Bereits ab einer Tiefe von 0,50 m wurde in Teilbereichen Elzkies angetroffen. Der Bodenaushub aus den Auffüllungen und der Deckschicht sowie dem Auesediment ist in die Zuordnungsklasse Z0 nach VwV zuzuordnen. Die Auffüllungen und Auesedimente müssen vor dem Wiedereinbau mit Kalkmittel verbessert werden, das Elzkies ist zum Wiedereinbau ohne Verbesserungsmaßnahmen geeignet. Bei den Erkundungsarbeiten am 30.01.2019 wurde bei zwei der vier Schürfe Grundwasser in ca. 4,0 m Tiefe angetroffen. In ca. 200 m Entfernung zum Baufeld wurden 2016 drei Grundwassermessstellen erstellt, welche am 30.03.2016 Wasserstände in ca. 2,3 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante aufwiesen. Grundsätzlich muss bei den Kanalarbeiten mit einem witterungsbedingten Zutritt von Oberflächen-, Hang-, und/oder Schichtwasser gerechnet werden. Anfallendes Wasser muss mit Hilfe eines Pumpensumpfes in der Baugrube gesammelt und abgeleitet werden.

Versickerung

Bezüglich der Versickerung wurde festgestellt, dass die Auffüllungen je nach lokaler Zusammensetzung überwiegend eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Die Auesedimente und der Löss sind als gering durchlässig zu bezeichnen. Teilbereiche in denen der Sandanteil höher ist, enthalten geringmächtige Schichtwasservorkommen, welche beim Anschnitt im Baggerschurf entwässerten. Anhand der Siebanalysen der quartären Kiese kann deren Durchlässigkeit auf Die Auffüllungen weisen gemäß Gutachten eine überwiegend geringe Durchlässigkeit ($1 \times 10^{-3} < kf < 1 \times 10^{-6}$ m/s) abgeschätzt werden. Nach DIN 18533-1 muss von temporär aufstauendem Sickerwasser in Baugruben und Gräben ausgegangen werden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet:

Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt auf der Wohnnutzung. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrie-

ben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Ausnahmsweise zulässig sind zum einen Anlagen für soziale Zwecke, damit im Bedarfsfall z.B. ein Kindergarten zugelassen werden kann. Zum anderen sind auch nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Es ist ausdrücklich gewünscht, in dem von Wohnnutzung geprägten Gebiet nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen, um so das Planungsziel der Stadt (Wohnen und Wohngebietsverträgliche Heimarbeit) umzusetzen. So soll beispielsweise die Nutzung der Einliegerwohnung durch nicht störende Gewerbetreibende wie Versicherungsmakler o ä. ermöglicht werden. Aufgrund der Größe der Baufenster, ihrer Tiefe von lediglich ca. 16 m, der Zuschnitte sowie den maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen, sind großflächige Gewerbebetriebe, die der Wohnnutzung entgegenstehen würden, im Plangebiet nicht zu erwarten. Durch die Ausnahmsweise Zulässigkeit der nicht störenden Gewerbebetriebe wird die Unterscheidung zum reinen Wohngebiet verdeutlicht. Ob die jeweilige geplante Nutzung ausnahmsweise in Frage kommt, wird im Zuge der Baueingabe von der genehmigenden Behörde geprüft.

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl **GRZ** sowie durch die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe **(WH / GH)** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die **GRZ** entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Über die Höhenfestsetzungen werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die im Gebiet zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine gemäß Sprachgebrauch „2½ - geschossige“ Bebauung, d.h. zwei „echte“ Vollgeschosse und z.B. ein Dachgeschoss mit Kniestock oder einem Sockel.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die Wandhöhe WH unter bestimmten Bedingungen überschritten werden darf. Die an die Überschreitung der WH geknüpften Bedingungen stellen sicher, dass bei freier Wahl der Dachform keine störenden, unverhältnismäßig hohen Fassaden entstehen.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden. Zur Flexibilisierung werden überbaubare Flächen festgesetzt, die sich über die geplanten Grundstücksgrenzen erstrecken.

Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise" können Baukörper bis 50 m Länge entstehen, was mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand städtebaulich nicht erwünscht ist. Aus diesem Grund wird die „abweichende" Bauweise festgesetzt. In der abweichende Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 20 m zulässig sind (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 20,00 m).

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit Einzel- /. Doppelhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

11.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

KFZ- Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Nebenanlagen sollen im Wohnquartier nicht mit unangemessener Präsenz in Erscheinung treten. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist deshalb zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Pro Baugrundstück ist, abgesehen von den zulässigen Garagen und Carports, nur 1 Nebenanlage als Gebäude mit einer Größe bis max. 20 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

11.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken folgende Maßnahmen zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

11.6 Flächen mit Leitungsrechten

Um die Zugänglichkeit der bestehenden Wasserleitung sowie des geplanten Regenwasserkanals zu gewährleisten sind im zeichnerischen Teil Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt.

11.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

Zur Vermeidung des Eintrags Grundwasser- und Bodenschädigender Stoffe, sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.
Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung & Zufahrt entspricht der derzeitigen Nutzung in diesem Bereich als Wiese und sichert diese zur Durchgrünung und Belüftung der Ortslage.

11.8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechen den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens (siehe Ziffer 5 der Begründung).

Aus der Geräuschimmissionsprognose wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche übernommen. Da sich diese auf eine Gebäudehöhe von 9 m (2.OG) beziehen, können geringere Schalldämmmaße für einzelne Gebäudefronten (z.B. EG oder 1. OG) berücksichtigt werden, sofern dort geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden können.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer

Im Baugebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Lediglich die reinen Pultdächer werden auf eine Dachneigung von max. 5° begrenzt um zu hohe Gebäudewände auf der Firstseite zu vermeiden.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Für ein ansprechendes Ortsbild wurden zudem Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gemacht.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung zu begrünen.

12.2 Dachaufbauten

Die Vorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ausreichend Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Es ist daher erforderlich, bei Bauvorhaben wie im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stpl. / WE festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

12.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sowie Gartenwege sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

12.5 Werbeanlagen

Aufgrund des Wohncharakters des Plangebiets sind Werbeanlagen mit dem Hinweis auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung nur an der Gebäudefassade oder an der Grundstücks-Einfriedung mit einer eingeschränkten Größe von max. 0,50 qm bzw. Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude zulässig.

12.6 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.