

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende Rechte.....	5
1.6	Waldabstand.....	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen.....	13
3.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.5	Öffentliche Grünfläche.....	13
3.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	14
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.11	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
4.1	Dächer	16
4.2	Wandhöhe.....	16
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
4.4	Müllbehälterstandorte.....	17
4.5	Einfriedungen und Stützmauern	17
5	UMWELTBERICHT.....	18
6	VER- UND ENTSORGUNG	18
7	BODENORDNUNG.....	18
8	KOSTEN.....	18
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Gemeinde Biederbach neues Bauland ausweisen. Hierzu soll am Ortsrand des Ortsteils Kirchhöfe das Gebiet „Kirchhöf II“ entstehen. Damit soll es ansässigen Biederbacher Familien ermöglicht werden, ihre Wohnbedürfnisse vor Ort zu erfüllen.

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, jedoch mit leicht unterschiedlichem Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch von Osten her vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hat sich jedoch ergeben, dass eine Erschließung von Norden einfacher umzusetzen ist. Außerdem kann auf diese Weise eine gefährliche verkehrliche Situation an der Hauptstraße vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchhöf II“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Harmonische Arrondierung des südlichen Ortsrands
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über zum Teil bestehende Straßen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 9483 m² große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Kirchhöfe nördlich von Biederbach. Es umfasst Teile der Flurstücke Nr. 20 und Nr. 17. In dem Gebiet ist derzeit Grünland sowie ein Teil der Erschließungsstraße Kirchhöf vorzufinden. Außerdem liegt im Nordwesten des Plangebiets ein Spielplatz.

Im Norden und Osten verläuft die Straße Kirchhöf. Des Weiteren schließt sich Richtung Norden und Osten die Bebauung des Ortsteils Kirchhöf unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten des Plangebiets befinden sich an der Straße Kirchhöf ein ehemaliges Schulhaus sowie der „Gasthof Deutscher Hof“. In nordwestlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von mindestens 60 m ein Friedhof.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, zudem gliedert sich weitläufiges Grünland direkt an das Gebiet an.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

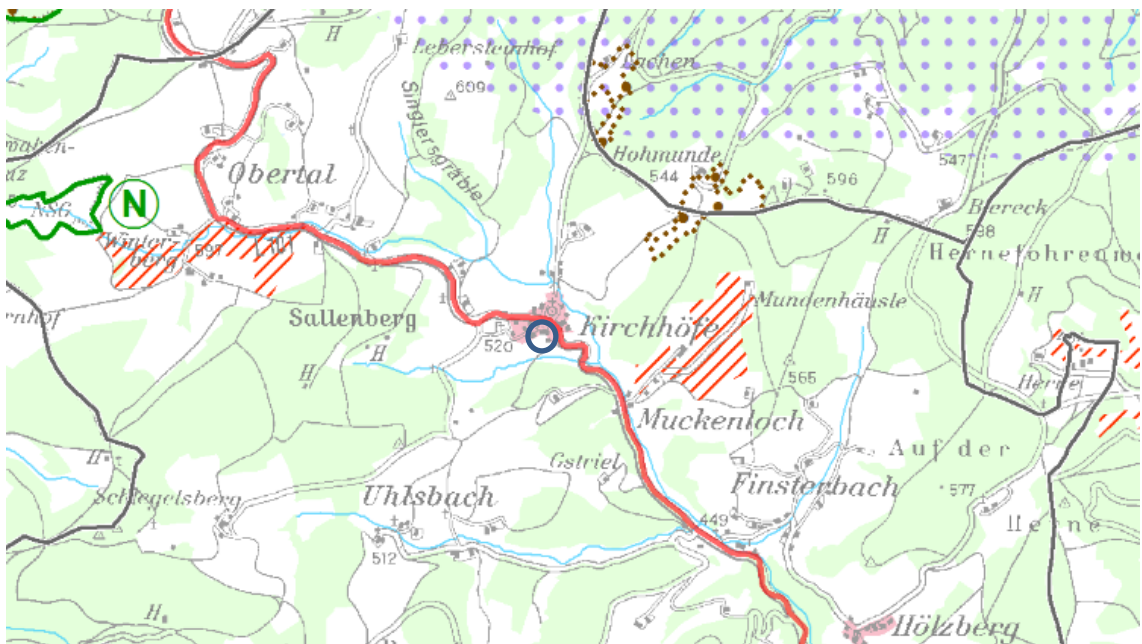


Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2020)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Biederbach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

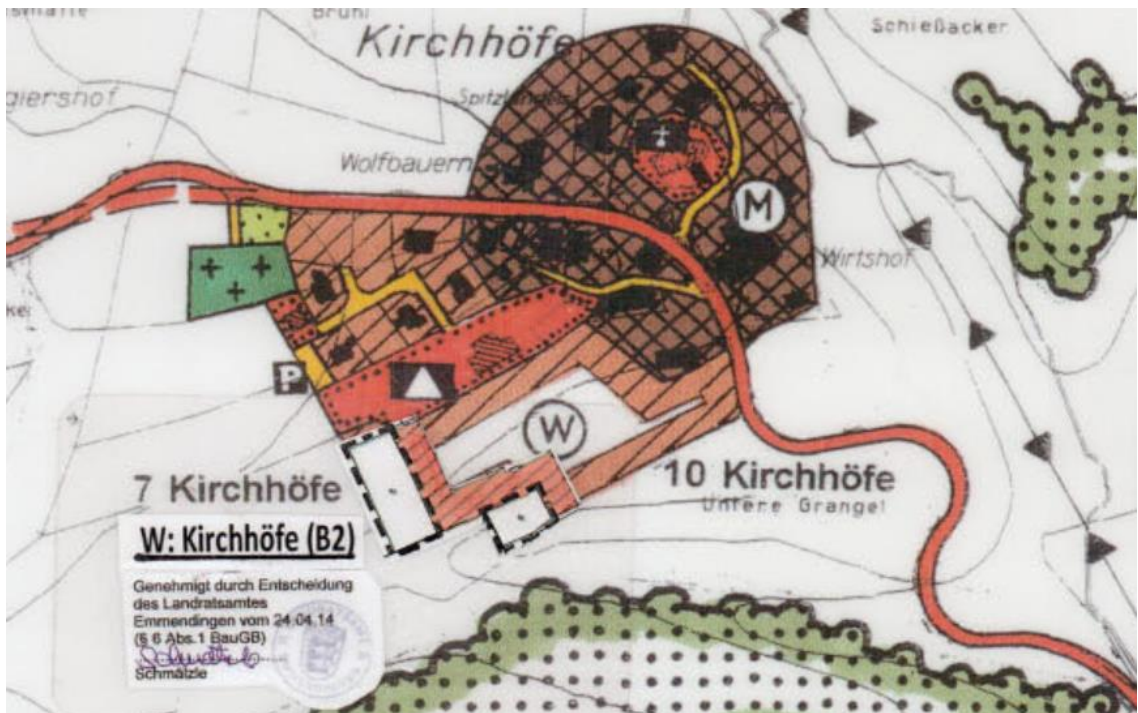
Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche im Außenbereich, für die im Regionalplan landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist, an.



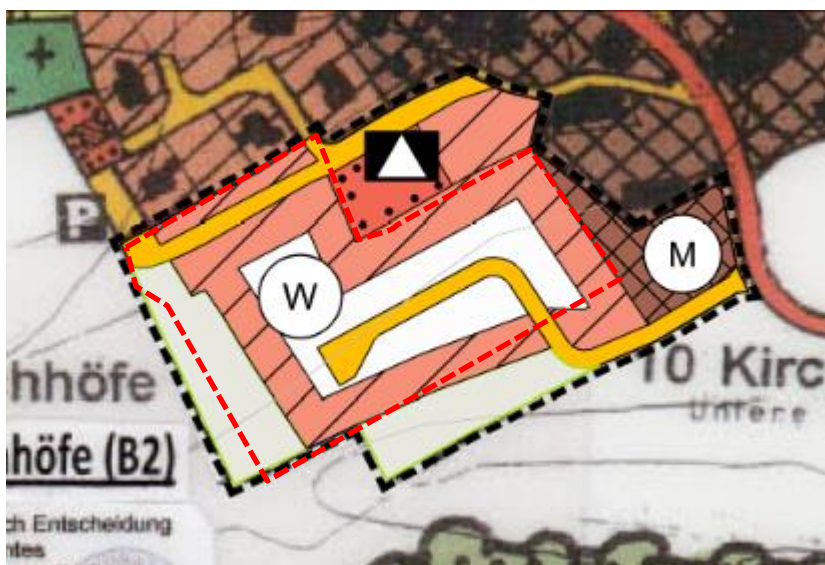
Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach ist für den Bereich des Bebauungsplans überwiegend Entwicklungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde für einen Teilbereich punktuell geändert und der Feststellungsbeschluss für diese Änderung am 18.05.2021 gefasst. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, in seiner geänderten Fassung, entwickelt werden kann. Die Flächennutzungsplan-Änderung basiert zwar noch auf der alten Geltungsbereichsabgrenzung (Stand Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan), die Unterschiede sind jedoch so gering, dass eine Entwicklung aus dem FNP weiterhin als gegeben angesehen wird.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltung Elzach, TVR Biederbach, Bereich Kirchhöfe von 2004 (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der 12. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Gemeindeverwaltungsverband Elzach, Änderungsbereich 3 „Kirchhöfe“ (Gemeinde Biederbach), Stand: Feststellungsbeschluss 18.05.2021 (ohne Maßstab) (Geltungsbereich des Bebauungsplans rot dargestellt)

1.5 Bestehende Rechte

Im Bereich des Plangebiets sind keine geltenden Bebauungspläne vorhanden und es ist im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu verorten. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Kirchhöf grenzt im Norden an das Plangebiet an. Außerdem grenzt das Plangebiet an die Abrundungssatzung Kirchhöf.

1.6 Waldabstand

Gemäß § 4 (3) der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Wie aus der Darstellung hervorgeht, besteht kein Konflikt mit der Neubebauung und es sind in dieser Hinsicht keine Maßnahmen notwendig.



Darstellung des Waldabstands nach LBO (eigene Darstellung, Luftbild: Geoportal Baden-Württemberg, 2020) (ohne Maßstab)

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dieser Paragraph ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen.

Das Verfahren nach § 13b könnte verkürzt werden (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung). Es wurde jedoch an einem zweistufigen Verfahren festgehalten und eine freiwillige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Bedingungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren 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 überbaubaren Grundfläche von ca. 3000 m² (7.500 m² x GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB.

Anschluss an Siedlungsbestand

Verfahren nach §13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Norden und Osten direkt an den Siedlungsbestand anschließt.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das nächste FFH-Gebiet ist das Schutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald bei Haslach“ (Nr. 7714341) und liegt in ca. 570 m Entfernung. Außerdem verläuft südlich des Plangebiets das als FFH-Gebiet eingestufte Gewässer „NN-MI3“ mit der Gewässer ID 11349. Dieses ist ca. 30 m vom Plangebiet entfernt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben.

Verfahrensablauf

12.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchhöf II“ gem. § 2 (1) BauGB
24.09.2020	Der Gemeinderat beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und billigt den Vorentwurf.
07.10.2020 bis 09.11.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
09.12.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchhöf II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Kirchhöf II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

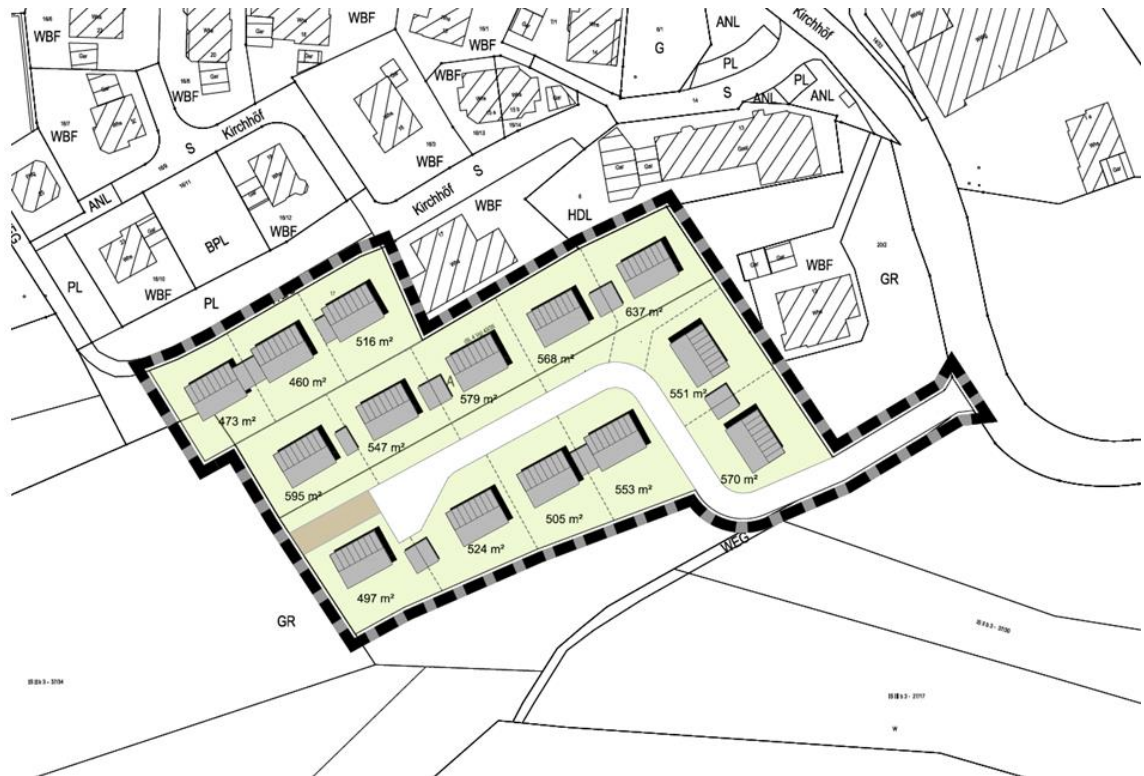
2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (nach § 13b BauGB) wurde am 12.12.2019 gefasst. Seitdem gibt es neue Erkenntnisse bezüglich der bestmöglichen Erschließung des Gebiets. Die ursprünglich geplante Erschließung über die östlich des Plangebiets verlaufende L 101 wird aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen, da der Abzweig unmittelbar im Kurvenbereich der Landesstraße zu liegen käme. Damit wäre ein Sicherheitsrisiko verbunden, welches vermieden werden soll.

Aus diesem Grund wurde die Prüfung einer Erschließung von Norden her über das bestehende innerörtliche Straßennetz vorgenommen und trotz der topographisch nicht ganz einfachen Situation für umsetzbar befunden.

Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern orientiert sich an der lockeren Siedlungsstruktur der Umgebung. Geprägt ist das Gelände insbesondere durch die topografische Situation, welche sich auf die Gestaltung der Grundstücke auswirkt.

BEGRÜNDUNG



Gestaltungsplan (Stand Oktober 2019, FSP Stadtplanung): Erschließung von Osten über L101, Grundlage für die 12. FNPÄ und für den Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2019



Gestaltungsplan (Stand August 2020, FSP Stadtplanung)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, werden für den Bebauungsplan „Kirchhöf II“ Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise in Räumen zulässig, soweit sie in ihrer untergeordneten Ausprägung dem Charakter eines Wohngebietes nicht widersprechen und auch keinen relevanten Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Vollständig gewerblich genutzte Gebäude sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Gebäudehöhe), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird gemäß der Obergrenze, die durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet. Zudem wurden im WA1 und WA2 eine maximale GFZ von 1,2 und im WA3 eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird eine an den Bestand angepasste, dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

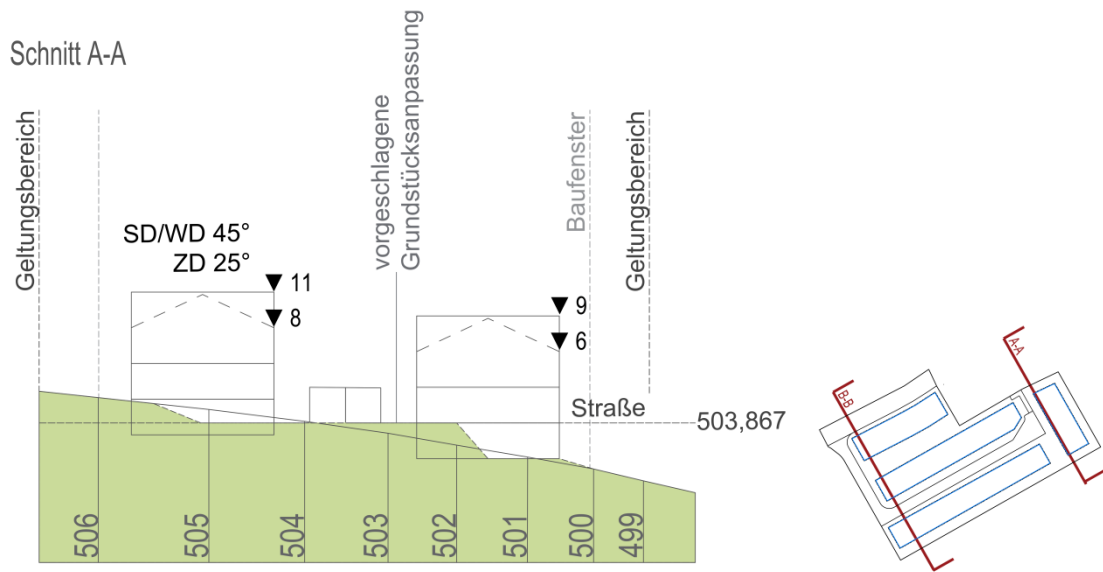
Um angesichts der großen Höhenunterschiede im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen, wurden im WA1 und WA2 drei Vollgeschosse zugelassen. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen auf die festgesetzten Straßenhöhen, können dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen, trotz der zulässigen 3 Vollgeschosse im WA1 und WA2, vermieden werden. Im WA3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, da die Grundstücke kleiner sind und eine dreigeschossige Bauweise an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wäre. Die Ausgestaltung der Dächer ist hingegen weniger beschränkt. Durch diese Festsetzungen kann sich die Bebauung, trotz der exponierten Lage, harmonisch ins Ortsbild einfügen und gleichzeitig eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

Für Flachdächer wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe um 0,50 m aufgenommen, da diese einen höheren Dachaufbau aufweisen.

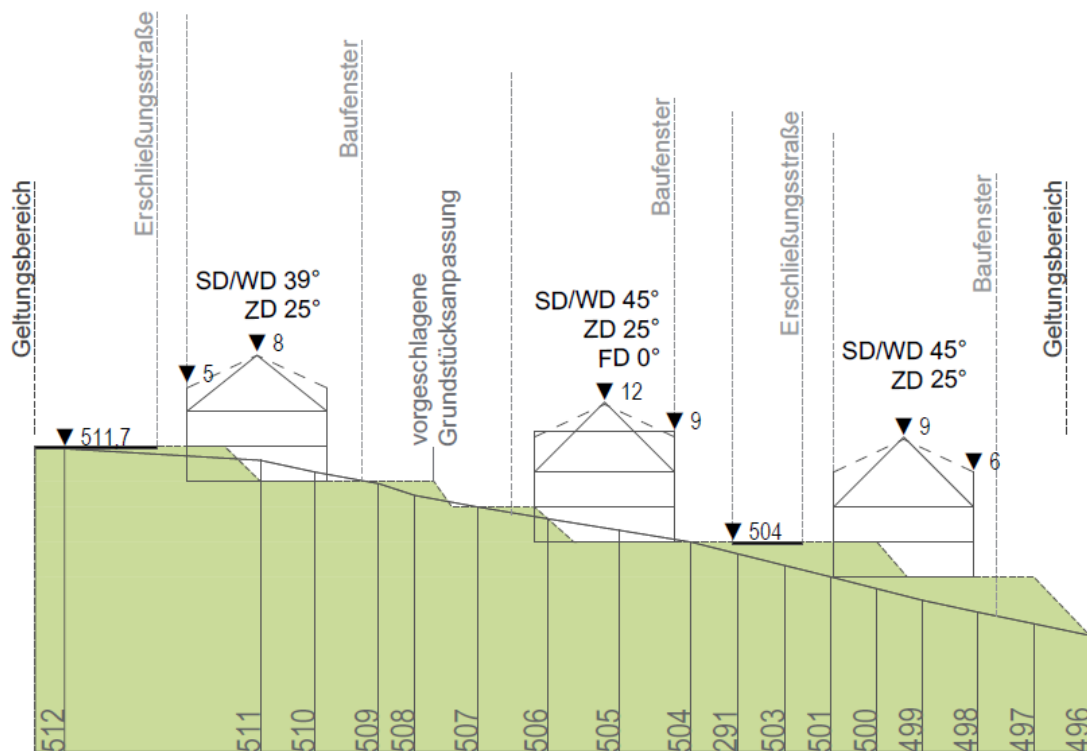
Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

Zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung im Plangebiet sowie der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung sollen die nachfolgenden Querschnitte sowie die Ansichten eines erstellten 3D-Modells dienen.

BEGRÜNDUNG



Schnitt B-B



Höhenansichten (eigene Darstellung)



Perspektiven 3D-Modell, Südansicht



Perspektiven 3D-Modell, Südostansicht



Perspektiven 3D-Modell, Nordostansicht



Perspektiven 3D-Modell, Nordwestansicht



Perspektiven 3D-Modell, Ostansicht

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt deutlich. Sie gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topographie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Baufenster orientieren sich an der geplanten Straßenführung sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken reduzieren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung an.

3.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Damit soll einerseits eine zu hohe Dichte, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf auswirkt, verhindert und andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit ermöglicht werden. Entsprechend werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Im WA3 sind hingegen nur 2 Wohnungen zugelassen. Drei Wohnungen wären im WA3 aufgrund der benötigten Stellplätze und der geringeren Geschossigkeit kaum umsetzbar.

3.5 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Hangwasserabfluss“ dient als Flutweg des abfließenden Hangwassers. Die Fläche ist als Wiese anzulegen und der Wasserabfluss zu gewährleisten. Bei einem Starkregenereignis sowie Überlastung der Kanäle, fließt das Regenwasser entsprechend der Straßenneigung oberflächlich zum Straßentiefpunkt und von dort über das Leitungsrecht den Hang hinab in das Fließgewässer NN-MI3. Aufgrund der hohen Längsneigung der Straße wird unterhalb der 90°-Kurve ein Flutweg geschaffen, um aus dem Straßenraum überschießendes Wasser schadfrei den Hang hinunterzuführen. Die Eigentümer sind zur Schaffung geeigneter Schutzmaßnahmen verpflichtet.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch anzulegen. Durch die Anlage der Grünflächen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet reduziert und es ergeben sich positive Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes und der klimatischen Funktionen.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen und der dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden, insbesondere talseitig, zu dominant in Erscheinung zu treten.

Um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind offene Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

3.7 Leitungsrecht

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des der Hinterlieger eingetragen. Hier sind Leitungen der Gemeinde Biederbach zur Entwässerung der Baugrundstücke des Plangebiets vorgesehen (Regen- und Schmutzwasserkanal). Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

3.8 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet geregelt. Grundlage bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Zink Ingenieure aus Teningen. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Aufgrund der anspruchsvollen topographischen Situation im Plangebiet werden auch die Straßenhöhen festgesetzt. Hierbei ist eine Abweichung von den festgesetzten Straßenhöhen von +/- 30,0 cm aus technischen Gründen möglich.

Der Straßenraum soll verkehrsberuhigt ausgestaltet werden und somit das Plangebiet im Hinblick auf die vorrangige Wohnnutzung zusätzlich aufwerten. Der Fußweg soll, in Verbindung mit der bestehenden Treppe am ehemaligen Schulhaus, einen möglichst kurzen Verbindungsweg beispielsweise zur Bushaltestelle garantieren.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Schneelagerfläche“ dient dem Lagern vom Schnee, damit dem Winterdienst ausreichende Lagerflächen für geräumten Schnee zur Verfügung stehen.

3.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Schneelagerfläche“ wurde ein Zufahrtsverbot in die Planzeichnung eingetragen, da an dieser Stelle, im Fall von starkem Schneefall, der geräumte Schnee gelagert wird und eine Zufahrt zu den Grundstücken deshalb an anderer Stelle erfolgen muss.

Im Bereich der Verkehrsfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets ist zu den Grundstücken hin ein Zufahrtsverbot eingezeichnet. Dies ist zum einen mit der topographischen Situation zu begründen, da durch die Hangneigung eine Zufahrt an dieser Stelle zu Problemen führen könnte. Außerdem soll auch aus städtebaulichen Gründen eine Zufahrt von Südwesten her an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Als wasserdurchlässig werden Beläge bezeichnet, deren Abflussbeiwert einen Wert von 0,5 nicht überschreitet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

Um schädliche Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu verhindern („Lichtverschmutzung“), wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel entsprechend ausgestaltet sein müssen.

3.11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des gut einsehbaren Plangebiets. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. Die Maßnahmen zur Anpflanzung dienen zudem der Kalt- und Frischluftproduktion sowie als Schattenspender für Anwohner. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauungsvorschriften zu beachten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zugelassen. Um jedoch auch eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren zu ermöglichen und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind außerdem Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° sind ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet WA2 für die Hauptgebäude zugelassen. Der Bereich des WA2 liegt im Zentrum des Bebauungsplans. Die dort befindliche Bebauung ist mit Ausnahme der südwestlichen Plangebietsgrenze vom WA1 umgeben, in dem Flachdächer nicht zugelassen sind. Damit wird sichergestellt, dass das vorwiegend von Sattel- und Walmdächern geprägte Ortsbild, trotz der teilweisen Zulassung von Flachdächern, gewahrt wird, da die innere Bebauung einen weniger starken Einfluss auf die Ortsbildcharakteristik ausübt. Gleichzeitig können den einzelnen Bauherren durch die teilweise Zulassung von Flachdächern größere Gestaltungsspielräume ermöglicht werden. Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind die Dächer entweder in das Gebäude einzubeziehen oder bis zu einer maximalen Neigung von 45° auszugestalten.

Die Dächer von Garagen und Carports sowie der Hauptgebäude, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgestaltet sind, sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist gestalterisch und ökologisch sinnvoll und trägt zu einem positiven Effekt für das Mikroklima bei.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen bei Flachdächern oder auf Garagen, Carports und Nebenanlagen. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

4.2 Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zu gewährleisten, wurden die beschriebenen Höhenfestsetzungen in Kombination mit der Einschränkung der sichtbaren Wandhöhe gewählt. Die bergseitige sichtbare Wandhöhe darf an den Wohngebäuden maximal 6,0 m und die talseitige sichtbare Wandhöhe darf maximal 9,0 m betragen. Im WA1 darf die bergseitige sichtbare Wandhöhe maximal 5,0 m und die talseitige sichtbare Wandhöhe darf maximal 8,0 m betragen.

Das Giebeldreieck bleibt dabei unberücksichtigt, damit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Eine höhere Wandhöhe würde im Zusammenhang mit der südexponierten Hanglage zu dominant wirken und baugestalterisch nicht verträglich sein.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

4.4 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.5 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Hecken- und Heckenhinterpflanzung von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet und der sensiblen Ortsbildlage werden Regelungen zu Stützmauern aufgenommen. Mit der Begrenzung auf eine maximale Höhe von 1,5 m bei Einzelmauern, sowie auf eine maximale Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,0 m zueinander bei Terrassierungen soll sichergestellt werden, dass Stützmauern nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

4.6 Außenantennen / Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet, nur über einen suboptimalen ÖPNV-Anschluss verfügt und sich an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in dem Plangebiet mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2,0 nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

5 UMWELTBERICHT

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski wurde für den aufzustellenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet soll im Trennsystem erschlossen werden. Die Bestandsstraße, welche künftig die nordöstliche Zufahrt in das Baugebiet bildet, soll an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Im Generalentwässerungsplan für Biederbach wird diese Fläche berücksichtigt.

Der übrige Niederschlagabfluss verlässt südlich das Baugebiet und soll nach wenigen Metern in das dort verlaufende Fließgewässer NN-MI3 eingeleitet werden. Eine Vorbehandlung ist nach dem Bewertungsverfahren der LfU nicht erforderlich. Da aufgrund von drohender Sohlerosion die Einleitmenge gedrosselt werden muss, wird am Auslauf des Baugebiets ein Drosselschacht installiert. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Baugebiet über zwei Staukanäle bereitgestellt. Die Dimensionierung der Regenwasserkanäle erfolgte nach DIN EN 752, auf eine zweijährliches Regenereignis mit der Dauerstufe von 5 min nach DWA-A 118.

Für die vorgesehenen Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sind entsprechende Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen.

Das Schmutzwasser wird in östlicher Richtung abgeleitet. Dort kreuzt es zunächst die L 101 und wird im späteren Verlauf in der Kläranlage Elzach aufbereitet.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Biederbach getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7334 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1946 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1898 m ²
Fußweg	ca. 48 m ²
Private Grünfläche	ca. 91 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 113 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 9483 m²

Biederbach, den

fsp.stadtplanung

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

Rafael Mathis
Bürgermeister

Planverfasser