STADT BAD KROZINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NIEDERMATTEN“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §§ 13A UND 13B BAUGB

BEGRÜNDUNG

25.03.2019

FASSUNG OFFENLAGE NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 16.04. BIS 27.05.2019
UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER
Architekturbüro Ruch & Partner mbB • Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen • Telefon: +49 76 33 / 91 11-0 • Fax: +49 76 33 / 91 11-11 • info@architekturbuero-ruch.de

Verfahrensschritt	Zeitplan
Aufstellungsbeschluss	GR 19.03.2018
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	
Beschluss • Billigung Planentwurf • Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	GR 19.03.2018
Öffentliche Bekanntmachung frühzeitigen Beteiligungen	
Beschluss • Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen • Offenlage	*GR 25.03.2019*
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	
Offenlage	16.04. bis 27.05.2019
Anschreiben TÖB und Frist	
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses - Rechtskraft	

1 Geltende Rechtsvorschriften

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom15. September 2017 (BGBl. I S 3434)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, S 698), zuletzt geändert durch Art. Der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 2016 S. 99,100)

2 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Der Grundstückseigentümer des Steinmetzbetriebes sieht vor, seinen Steinmetzbetrieb in das Gewerbegebiet Krozinger Weg zu verlegen. Auf dem dann freiwerdenden Betriebsgelände sollen nach der Verlagerung Wohngebäude errichtet werden.

Mit einer Verlagerung der gewerblichen Nutzung würde ein seit langem bestehender Nutzungskonflikt aufgelöst, der eine wohnbauliche Entwicklung bislang in diesem westlichen Bereich des Stadtteils verhinderte. Zusätzlich wäre die Verlagerung des Betriebes auch für die nördliche Wohnbebauung an der Burgstraße eine wichtige Verbesserung bezüglich Lärmimmissionen seitens der Betriebsnutzung und deren Lkw-Aufkommens.

Die vorliegende Planung wurde im Vorfeld mit dem Ortschaftsrat und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Die Verwaltung befürwortet die neue positive Nutzungsentwicklung im westlichen Teil des Stadtteiles Tunsel und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Abgrenzung.

3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nrn 5308, 5310, 5310/1, 5310/2 und anteilsmäßig *Flst.Nrn. 5307 (landwirtschaftliche Fläche)* und 5309 (Verkehrsfläche/landwirtschaftlicher Weg). Siehe auch Übersichtsplan

In Abstimmung mit dem Eigentümer und Landwirt des südwestlichen landwirtschaftlichen Grundstückes Flst.Nr. 5307 konnte ein 9,00 m breiter Streifen des Grundstückes in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um in diesem Bereich eine Wohnbe-

bauung mit einer ausreichend notwendigen Grundstückstiefe und der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahme (Immissionsschutzstreifen) realisieren zu können.

4 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt, wie der gesamte Siedlungsbereich des Stadtteils in der Zone C des „Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen“.

Das Planungsgebiet liegt in keiner „Landwirtschaftlicher Vorrangflur Stufe 1“ und in keinem „Regionalen Grünzug“. Es grenzt auch an keine dieser beiden Flächen an.

4.2 Flächennutzungsplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen/Hartheim (genehmigt am 24.05.2006, Bekanntmachung am 14.06.2006) weist für den Bereich zwischen der Burgstraße und der Abspannstation auf dem Grundstück Flst.Nr. 5308 gewerbliche Baufläche und für den südlichen Bereich zwischen der Abspannstation und dem Grundstück Flst.Nr. 5288/2 landwirtschaftliche Fläche aus. Die Darstellung erfolgte aufgrund des bestehenden Steinmetzbetriebes.

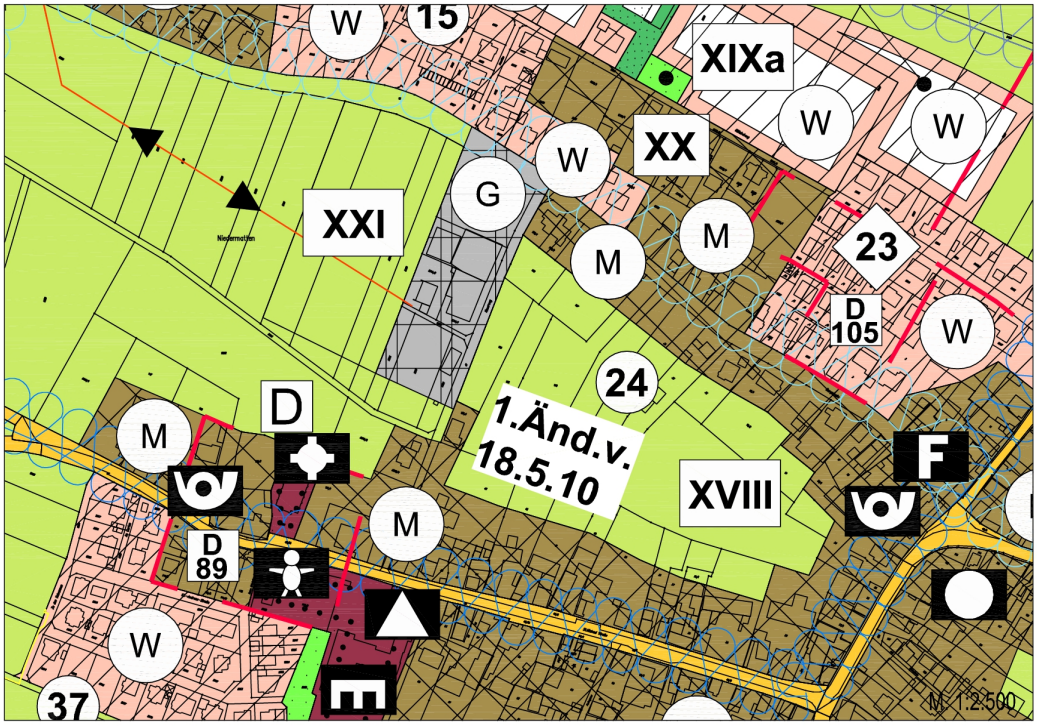
Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß der neu geplanten Nutzung festgesetzt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a bzw. nach § 13 b BauGB muss keine gleichzeitige punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auf der noch verbleibenden „Restfläche“ der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan kann aufgrund der geplanten Wohnnutzung zukünftig kein Gewerbe mehr entwickelt werden, weil die geplante und zu schützende Wohnnutzung die zukünftige Nutzungsmöglichkeit dieser „Restfläche“ vorgibt.

Der Flächennutzungsplan soll gleich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes berichtigt werden, damit seine Aktualität sichergestellt ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes/der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt (Aufgabe des Gewerbebetriebes am westlichen Ortsrand für eine Erweiterung des Wohngebietes unter Beachtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung).



2. Fortschreibung Flächennutzungsplan Bad Krozingen/Hartheim - Ausschnitt

5 Naturschutz

5.1 Natura 2000

Das Planungsgebiet liegt weder in einem FFH- und in einem Vogelschutzgebiet, noch grenzt es an eines von diesen an. Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG.

5.2 Schutzgüter und Artenschutz

5.2.1 Schutzgüter

Die Schutzgüter wurden vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Lediglich zum Schutzgut Arten werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Siehe OZ 5.2.2 und Anlage „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“

5.2.2 Artenschutz

Artenschutzfachliche Aspekte *wurden* durch *die* artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth abgearbeitet. Insbesondere *wurde* das Potential des Gebietes auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) untersucht. Die Untersuchungen *wurden* im Frühjahr / Sommer 2018 durchgeführt. Der zum Abriss vorgesehene Schuppen wurde bereits Mitte März auf Fledermäuse untersucht. *Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von*

Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Siehe auch Anlage „Artenschutzfachliche Potentialabschätzung“

6 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan Niedermatten befindet sich am Burggraben, einem Gewässer 2. Ordnung. Der Burggraben tritt im Bereich des geplanten Baugebiets aus einer Verdolung aus und ist innerorts eventuell als Bestandteil der Regenwasserkanalisation anzusehen.

In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) ist das Planungsgebiet als nicht hochwassergefährdet gekennzeichnet. Seitens der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenkarten nicht einschlägig sind, weil hier keine Berechnungen durchgeführt worden sind, der Burggraben also nicht in der Kulisse der HWGK-Gewässer enthalten ist.

Gemäß der Vorgabe der unteren Wasserbehörde wurde seitens des Ingenieurbüros BIT die hydraulische Leistungsfähigkeit des (offenen) Burggrabens am Ort des Bebauungsplanes überprüft und berechnet. Das Ergebnis dieser Berechnung ist:

„Eine vereinfachte hydraulische Berechnung des Burggrabens in Tunsel auf der Basis der zur Verfügung gestellten Querprofile konnte nicht durchgeführt werden, da zwischen den Profilen teilweise Gegengefälle vorhanden ist. Daher wurde eine hydrodynamische 1D-Wasserspiegellagenberechnung durchgeführt. Diese berücksichtigt auch ein negatives Sohlgefälle und möglichen Rückstau. In der damaligen Untersuchungen des Ingenieurbüros BIT wurde eine Wassermenge von 1,8 m³/s benannt und der Berechnung auch zugrunde gelegt. Mit dieser Wassermenge und den vorhandenen Querprofilen wurde ein Modell aufgebaut und die Wasserspiegel berechnet. Grundsätzlich kann die Wassermenge ohne Ausuferung abgeführt werden.“

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind daher nicht erforderlich.

7 Umgebende Nutzung

Nördlich und nordöstlich der Straße Burggraben grenzen Wohngebiete an. Östlich der Straße Neuer Weg befinden sich eine öffentliche Grünfläche - Kleinkinderspielplatz bis 12 Jahren und östlich davon landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich im Innenbereich). Im Süden schließt die Bebauung entlang der St. Michael Straße mit landwirtschaftlichen Gehöften an.

8 Verfahren

8.1 Beschleunigtes Verfahren nach *§§ 13a und 13b* BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl „Innenbereichsflächen nach § 13a BauGB“ als auch „Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB“. Der Bebauungsplan „Niedermatten“ und die örtlichen Bauvorschriften werden daher *nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt. Im Übersichtsplan des Bebauungsplanes sind die beiden Bereiche abgegrenzt und dargestellt. Zum „Innenbereich § 13a“ gehören das Betriebsgelände Flst.Nrn. 5310/1, 5310/2 und südlicher Bereich von Flst.Nr. 5310. Zum „Au-*

ßenbereich § 13b“ gehören die Grundstücke Flst.Nrn. 5307 östlicher Bereich, 5308, 5309 und 5310 nördlicher Bereich.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche muss kleiner als 10.000 m² sein. Die Berechnung erfolgt nicht über die Grundflächenzahl GRZ 0,4 (40 % des allgemeinen Wohngebietes), sondern über die „die Summe aller überbaubarer Grundstücksflächen“ (Baufenster). Diese beträgt insgesamt 2068 m² und ca. 20,7 % des Höchstwertes. Davon ausgenommen ist das bebaute Grundstück Flst.Nr. 5310/2.

Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan „Südlicher Bürgleberg“ aus dem Jahr 1972 und nordöstlich der Bebauungsplan „Burgstraße/Neuer Weg aus dem Jahr 1993. Die Baugebiete liegen in einem räumlichen, aber in keinem zeitlichen Zusammenhang.

Der „Außenbereich § 13b“ grenzt an „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ an. Im Norden sind dies die Baugebiete „Südlicher Bürgleweg“ und „Burgstraße/Neuer Weg“, im Süden an die bestehende Bebauung im südlichen Abschnitt der Straße Neuer Weg sowie an das Betriebsgelände, welches Teil des Bebauungsplanes ist.

Der Bebauungsplan regelt die geordnete städtebauliche Entwicklung am Westrand von Tunsel. Die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ entspricht den angrenzenden Nutzungen. Die bauliche Nutzung orientiert sich ebenfalls am Bestand „Wohnen“. Durch die Verlagerung des gewerblichen Betriebes (Steinmetz) entfällt die erheblich störende Lärmquelle, welche bisher eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich verhinderte. Örtliche Bauvorschriften regeln die Erscheinungsweise und gestalterische Einfügung in die umgebende Bebauung.

Das beschleunigte Verfahren 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. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter und der Artenschutz wurden vom Büro für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth untersucht. Die beiden Untersuchungen „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ und die „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope /Vorabschätzung)“ sind dem Bebauungsplan beigefügt - siehe Anlagen.

In der Zusammenfassung der Belange des Umweltschutzes wird unter OZ 8 geschrieben:
„Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Bo-den im geringen Umfang durch die zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich der kleinen Wiese zu erwarten. Geringe Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotope entstehen durch den Verlust der ökologisch geringwertigen Wiesenfläche. Im Gebiet wurden der Hausrotschwanz und der Haussperling als Brutvögel eingestuft

und der Schuppen stellt ein potentielles Fledermaushabitat dar. Um Verbotstatbestände auszuschließen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.
Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Wohnen und Erholung zu erwarten. Für den Umweltbelang Landschaftsbild sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen kommt es durch möglichen Spritzmittelabtrift zu einer Beeinträchtigung des Umweltbelang Mensch/Wohnen Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur-/ und Sachgüter im sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.“

In der Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wird unter OZ 7 geschrieben:
„Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend von bestehender gewerblicher Bebauung geprägt. Grünflächen nehmen nur einen geringen Teil ein und sind relativ artenarm.
Aufgrund der Habitatausstattung und den Kontrollbegehungen sind Haussperling und Hausrotschwanz als Brutvögel im Gebiet einzustufen. Weitere Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat. Als Vermeidungsmaßnahme ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar vorzunehmen.
Als Ausgleich müssen Ersatzquartiere (zwei Sperlingskoloniekästen) in räumlicher Nähe zum Eingriff aufgehängt werden. Die Maßnahme muss vor Baufeldfreimachung wirksam sein (CEF-Maßnahme).
Der Schuppen im Süden des Gebietes stellt ein potentielles Quartier für Fledermäuse dar. Bei der Begehung konnten keine Nachweise eines aktuellen oder ehemaligen Vorkommens erbracht werden. Eine zukünftige Besiedelung ist jedoch möglich. Ebenso können Verstecke in den anderen Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Abriss des Schuppens und der weiteren Gebäude soll im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar, am sichersten nach mehrtägigem Frost, erfolgen. Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitfensters sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss durch einen fachkundigen Gutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen.
Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.
Das Vorkommen von Zauneidechsen kann sicher ausgeschlossen werden.“

Nach OZ 4 (Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen) der Belange des Umweltschutzes wird geschrieben:
„Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.“

Die Untersuchungsergebnisse und die Empfehlungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit den Hinweisen zu Kinderspielflächen und Nutzgärten werden die Belange des Schutzgutes Mensch (Gesundheit) berücksichtigt. Bei Einhaltung der übernommenen Empfehlungen können gesundheitliche Schäden und Erkrankungen bezüglich Bodenbelastung ausgeschlossen werden.

Die einzelnen Vorgaben der §§ 13a und 13b BauGB werden erfüllt und beachtet, so dass der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt in einem zweistufigen Verfahren mit frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

9 Planungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird gemäß der beabsichtigten Nutzung allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Baugrundstücke für Wohnnutzung werden folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für die Verwaltung, Nr. 4: Gartenbaubetriebe und Nr. 5: Tankstellen. Weiterhin würden diese Nutzungen teilweise einen höheren Flächenbedarf in Anspruch nehmen und könnten das Wohnen durch ihren Betrieb beeinträchtigen.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist im Norden durch Wohnen und im Süden durch den Ortskern mit Dorfgebietscharakter geprägt.

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Spritzmittelabtrift sind entlang des allgemeinen Wohngebietes Immissionsschutzstreifen als „private Grünflächen mit einer zweireihigen Schutzhecke“ festgesetzt. Die Vorgaben des Landratsamtes - Landwirtschaftsamt wurden berücksichtigt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Beachtung der o.g. Immissionsschutzmaßnahme ist somit möglich, ohne dass das Schutzgut Mensch durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt wird.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen dienen dem höhenmäßigen Einfügen der geplanten Bebauung in den *überwiegend zweigeschossigen* Gebäudebestand.

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Abstand Oberkante Mitte Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis Schnittpunkt Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) beträgt 7,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe (von Oberkante Mitte Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis Oberkante First) beträgt 12,00 m.

Bei diesen Höhenfestsetzungen kann im Dachraum in Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachneigung noch ein gut nutzbares Geschoss mit einem Kniestock von über 1,00 m entstehen. Die Einfügung in den nördlichen Gebäudebestand ist sichergestellt.

9.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 19, 20 BauNVO, § 17 (2) BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Zeichnerischen Teil mit 0,4 festgesetzt. Für die geplanten Grundstücke Plan.Nrn. 5 und 8 (mittlere Reihenhäuser) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht, damit auch auf diesen schmalen Grundstü-

cken eine, *in der Grundfläche* vergleichbar große Bebauung möglich ist, wie auf den Reihenendhausgrundstücken. Damit erhöht sich auch gleichzeitig die Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Anrechnung der Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. auf die GRZ (plus 50 von Hundert) auf 0,75 statt auf 0,6.

Rechnet man die maximal mögliche überbaubare Grundstücksfläche jeweils der beiden Reihenhäuser(Dreispänner) zusammen aus, so liegt insgesamt die maximal erreichbare GRZ bei Berücksichtigung einer GRZ von 0,5 für die mittleren Grundstücke bei ca. 0,39. Damit erfolgt durch die beiden Endgrundstücke jeweils der erforderliche „Ausgleich“.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Zeichnerischen Teil mit 0,8 festgesetzt. Für die geplanten Grundstücke PlanNrn. 5 und 8 (mittlere Reihenhäuser) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht, damit auch auf diesen schmalen Grundstücken eine vergleichbare Bebauung möglich ist, wie auf den Reihenendhausgrundstücken.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung.

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

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. *Diese wird zur Sicherung und Umsetzung des Bebauungskonzeptes unterschiedlich eingeschränkt* (Gliederung in WA 1 bis WA 3). Für den geplanten Geschosswohnbau auf PlanNr. 1 wird die offene Bauweise auf „nur Einzelhäuser“ *und nur „Hausgruppen“ eingeschränkt. Als Alternative zum Geschosswohnbau sollen hier auch Hausgruppen zugelassen werden, falls die Nachfrage nach Reihenhäusern größer sein sollte, als nach einzelnen Wohnungen. Für den mittleren Bereich PlanNrn. 4 bis 6 und 7 bis 9 sind Hausgruppen und als Alternative Doppelhäuser zulässig. Auf den geplanten Grundstücken PlanNrn. 2 und 3, 10 bis 16 und dem Grundstück Flst.Nr. 5310/2 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Eine dichtere Bebauung in Form von Reihenhäusern wird aus städtebaulichen/gestalterischen Gründen am direkten Baugebietsrand ausgeschlossen.*

Bei dieser Gliederung der Bauweise kann das flächensparende Bebauungskonzept umgesetzt und die Nachfrage nach unterschiedlichen Bauformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Geschosswohnbau) in Tunsel gedeckt werden.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenster wird die Bebauung längenmäßig geregelt und überlange Gebäudekörper können vermieden werden.

9.5 Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Planungsgebiet wird die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) festgesetzt. *Die Festsetzungen der Firstrichtungen erfolgen aufgrund der Gebäudestellung und Ausrichtung auf dem Grundstück, der Berücksichtigung der Nachbarbebauung und des Ortsrandes (Erscheinungsweise). Für das Grundstück Flst.Nr. 5310/2 (bestehendes Gebäude) sind aus städtebaulicher Sicht zwei Firstrichtungen möglich und auch zulässig.*

9.6 Zahl der Wohneinheiten im Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für *Einzelgebäude* auf *dem geplanten Grundstück* PlanNr. 1 sind maximal *zehn Wohneinheiten* je Gebäude zulässig. *Die höhere zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird zugelassen, damit in einem Gebäude bei einer guten baulichen Ausnutzung des Baufensters auch eine bestimmte Anzahl von Wohnungen realisiert werden kann. Die Größe und somit auch die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude werden von der Nachfrage abhängen.*

Bei Errichtung einer Hausgruppe (Reihenhausbebauung) auf PlanNr. 1 sind je Gebäude maximal zwei *Wohneinheiten* je Gebäude zulässig.

Für die geplanten Gebäude auf den PlanNrn. 2 bis 13 sind maximal zwei *Wohneinheiten* je Gebäude zulässig. *Bei einer Hausgruppe mit maximal fünf Gebäuden entspricht die Summe der maximal möglichen Anzahl an Wohneinheiten (10) der maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten für ein Einzelhaus.*

Die Festsetzung von maximal drei Wohneinheiten bei einem Einzelhaus auf Grundstück Flst.Nr. 5310/2 berücksichtigt die Anzahl der Wohnungen des bestehenden Wohngebäudes.

Die Einschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten orientiert sich, mit Ausnahme des zulässigen Geschosswohnbaus auf dem geplanten Grundstück PlanNr. 1, an den angrenzenden Wohngebäuden. Durch die Einschränkung der Zahl der Wohnungen kann auch gleichzeitig die Zahl der Fahrzeuge und somit des Verkehrsaufkommens beschränkt werden.

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

Nebenanlagen werden in der Größe (Volumen) und in der Grundfläche eingeschränkt, um die Freiflächen für Grünflächen und das Erscheinungsbild des Baugebietes zu sichern.

Zusätzlich sind die Standorte für die Müllsammelbehälter bei den Grundstücken PlanNrn. 1 bis 9 an der Erschließungsstraße Neuer Weg festgesetzt.

9.8 Erschließung

9.8.1 *Äußere Erschließung*

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Straße „Burggraben“ und von Süden über die St.-Michael-Straße.

9.8.2 *Grundstückszufahrten*

Alle Grundstücke werden über die Straße Neuer Weg erschlossen. Bis auf die Grundstücke Plan.Nrn. 7 bis 9 und das bestehende Gebäude auf Flst.Nr. 5310/2 erfolgt die Fahrerschließung direkt auf die jeweiligen Grundstücke. Nur die o.g. Grundstücke werden über einen kurzen Stich (jetzt schon vorhandene private Zufahrt zum Wohngebäude Flst.Nr. 5210/2 fahrmäßig erschlossen. *Die Sicherung der Grundstückszufahrten über die Privatweg erfolgt über festgesetzte Fahrrechte.*

Der vorhandene Feldweg ist im westlichen Teil ein Grasweg und kann nicht als Zufahrt genutzt werden. Die bestehende Garage liegt höher als das Niveau des Feldweges. Eine direkte Zufahrt in die Garage ist nicht möglich.

9.8.3 Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt über Privatwege. Zur Sicherstellung der rückwärtigen Erschließungen werden auf den Privatwegen gegenseitige Gehrechte festgesetzt.

9.8.4 Straßenvorbehaltsfläche

Im Süden wird entlang des Weges Flst.Nr. 5392 eine Straßenvorbehaltsfläche festgesetzt. Falls zu einem späteren Zeitpunkt einmal der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes erschlossen werden sollte, dann ist sichergestellt, dass eine Erschließungsstraße in der erforderlichen Gesamtbreite 6,50 m gebaut werden kann (5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg).

9.8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt über private Zuwegungen. Die Erschließung ist im Zeichnerischen Teil über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die einzelnen Baugrundstücke gesichert.

Im Bereich des bisherigen Weggrundstückes (öffentlicher Weg) Flst.Nr. 5309 verläuft ein Kanal, welcher erhalten bleibt. Da der östliche Teilbereich dieses Weggrundstückes im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Bauplatz festgesetzt wird, wird zur Sicherung des bestehenden Kanals auf der Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt festgesetzt, auch um auf den Feldweg (städtisches Grundstück) zu gelangen.

9.8.6 Straße Neuer Weg

Die Straße „Neuer Weg“ ist nicht nur die Erschließungsstraße des Baugebietes sondern auch gleichzeitig Gehweg für die Schüler in die Schule und Durchfahrtsstraße größerer landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Dieses bestehende und zukünftige Verkehrsaufkommen stellt in Verbindung mit dem relativ schmalen Gehweg auf der Ostseite eine Gefahrenpunkt für die Schüler dar. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird daher seitens der Stadt der östliche Gehweg auf eine Breite von 1,50 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite weist nach der Gehwegverbreiterung immer noch eine ausreichende Breite für die durchfahrenden größeren landwirtschaftlichen Fahrzeuge auf. Die vorgebrachten Anregungen der Bevölkerung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Straße Neuer Weg werden durch diese Maßnahmen berücksichtigt.

9.9 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Das Stellplatzkonzept sieht vor, die Stellplätze in einer Tiefgarage (PlanNr. 1) unterzubringen und entlang der Straße Neuer Weg, bzw. in direkter Nähe auszuweisen. Dadurch können die Innenbereiche des Baugebietes von Kraftfahrzeugen freigehalten und die Innenbereichsflächen als Frei- und Gartenflächen gesichert werden.

9.9.1 PlanNr. 1

Für die Wohngebäude auf dem geplanten Grundstück PlanNr. 1 (zulässig Geschosswohnbau und Hausgruppen/Reihenhäuser) sollen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die Freiflächen zwischen den Gebäuden weitgehend als Grünflächen zu erhalten und nutzen zu können. Daher wird nach der gesetzlichen Möglichkeit festgesetzt, dass bei Geschosswohnbau im Untergeschoss/Kellergeschoss neben den Keller- und Haustechnikräumen nur Garagen und Stellplätze zulässig sind. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße ausgewiesen.

Auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 ist die Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig. *Die Größe der Tiefgarage wurde so festgesetzt, dass in der Tiefgarage neben den Stellplätzen für das geplante Grundstück PlanNr. 1 und Stellplätze für die südlich angrenzenden geplanten Grundstücke PlanNrn. 2 bis 6 errichtet und nachgewiesen werden können. Von dem Privatweg der Grundstücke PlanNrn. 2 bis 6 ist ein direkter Zugang zur Tiefgarage möglich. Dadurch kann die Zahl der oberirdischen Stellplätze für diese Grundstücke verringert werden (weniger versiegelte Fläche, größere Gartenbereich). Die oberirdischen Stellplätze sind gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil sowohl als „Senkrechtparker“ als auch als „Längsparker“ entlang der Straße Neuer Weg zulässig.*

Die Zufahrt der Tiefgarage auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 ist „gebündelt“ im nordöstlichen Bereich, nahe der Einmündung in die Burgstraße im Zeichnerischen Teil festgesetzt. *Um dem Geschosswohnbau eine gewissen Spielraum bei der Zufahrt zu ermöglichen, darf die festgesetzte Zufahrt nach Süden bis zu 5,00 m abweichen. Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird der Anwohnerverkehr des Grundstückes überwiegend auf den nördlichen Abschnitt des Neuen Weges beschränkt.* Ebenso wirkt sich die nördliche *Lage der* Tiefgaragenzufahrt auf die Gestaltungsmöglichkeit des Grundstückes positiv aus.

9.9.2 PlanNrn. 2 bis 13

Im Bereich der geplanten Grundstücke PlanNrn. 2 bis 9 sind die Stellplätze entlang des Neuen Weges als „Längsparker“ Neuer Weg geplant. „Senkrechtparker“, von denen überwiegend rückwärts vom Grundstück auf die Straße gefahren wird, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Dadurch können die einzelnen Grundstücke von freigehalten und als Gartenfläche genutzt werden. Auf der hierfür festgesetzten Fläche sind auch überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Für die geplanten Grundstücke Plan.Nrn. 7 bis 9 sind auf der Südseite Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt flächensparend über die schon bestehende Zufahrt des westlichen Grundstückes Flst.Nr. 5310/2. Über ein Geh- und Fahrrecht werden die Zufahrten für die Plan.Nrn. 7 bis 9 gesichert.

Die geplanten südlichen Grundstücke PlanNrn. 10 bis *15* erhalten jeweils auf dem eigenen Grundstück ein Standort für Garagen, *Carports* und Stellplätze.

Für das bestehende Wohngebäude auf den Grundstück Flst.Nr. 5310/2 erfolgt die Festsetzung der Garage und der Stellplätze gemäß des Bestandes. Das Grundstück wird weiterhin über die bestehende Zufahrt erschlossen.

9.10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

9.10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf dem geplanten Grundstück PlanNr. 1 (Geschosswohnbau) sind je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein mittelstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumart ist aus der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die genauen Standorte an der Straße sind nicht vorgegeben. Die geforderten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße Neuer Weg können dabei angerechnet werden. Die Bäume müssen unterhalten und bei Ausfall ersetzt werden.

Ebenso muss bei den festgesetzten Stellplätzen für die PlanNrn. 1 bis 6 ein mittelkroniger heimischer Laubbaum je 4 Stellplätze gepflanzt werden. Die Größe der Bauscheibe wird vorgegeben.

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung, der ökologischen Aufwertung, der Gestaltung des Baugebietes *und des Straßenraumes im Bereich der Stellplätze.*

9.10.2 Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist zum Schutz vor der Spritzmittelabdrift eine zweireihige, durchgehende und geschlossene 2,00 m hohe und mindestens 1,00 m breite Hecke zu pflanzen. Bei Ausfall ist die Hecke zu ersetzen, damit der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

9.10.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf dem geplanten Grundstück Plan.Nr. 1 wird entlang der nördlichen Grenze / entlang des Gewässers Burggraben eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient dem Schutz des Gewässers.

9.10.5 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der westlichen Grenzen des Geltungsbereiches haben die Funktion „Immissionsschutzstreifen mit einer zweireihigen Immissionsschutzhecke“ zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Zur Sicherstellung der Immissionsschutzpflanzung, zur Einhaltung des Mindestanstandes zu den Bauflächen und zum Schutz der Bewohner sind auf diesen privaten Grünflächen bauliche Nutzungen, die Nutzungen als Aufenthaltsbereich und als Spielbereich für Kinder ausgeschlossen.

9.10.5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Die von der Artenschutzfachlichen Potentialabschätzung empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

9.11 Immissionsschutz Landwirtschaft

Westlich an das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen mit Spritzmitteleinsatz an. Daher müssen bei den direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücken entsprechende Schutzmaßnahmen vor der Spritzmittelabdrift festgesetzt werden.

Der Schutz vor Spritzmittelabdrift erfolgt über die Festsetzung *eines Immissionsschutzstreifens (private Grünfläche) und einer zweireihigen Immissionsschutzhecke auf dieser privaten Grünfläche.* Diese muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen und darf keine Lücken beinhalten. Dadurch kann der erforderliche Schutz gewährleistet werden. Als Heckenpflanzen werden z.B. Hainbuche oder Liguster empfohlen (möglich auch Eibe und Kirschlorbeer), da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung, im April/Mai, eine ausreichende dichte Belaubung erzielt werden kann.

Die Immissionsschutzhecken müssen vor Bezug der betroffenen Wohngebäude gepflanzt werden, damit der Schutz sichergestellt ist.

Zwischen einer landwirtschaftlichen Fläche mit Raumkulturen und Spritzmitteleinsatz und einem Wohngebiet ist ein mindestens 5,00 m breiter Immissionsschutzstreifen erforderlich. Dieser wird in Verbindung mit der Immissionsschutzhecke Im Bereich der nördlichen Grundstücke Plan-Nrn. 1 und 2 festgesetzt.

Bei den südlichen Grundstücken Plan-Nrn. 10 bis 15 wird dieser Schutzstreifen mit Hecke aufgrund der relativ geringen Grundstückstiefe auf 2,00 m reduziert. Bei einer Flächenkultur ist diese Breite ausreichend. Wenn auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine Raumkultur mit Spritzmitteleinsatz angebaut werden soll, dann darf zwischen der festgesetzten Grünfläche und der Fläche mit den Raumkulturen auf einem 3,00 m breiten Streifen kein Spritzmitteleinsatz erfolgen, um den vorgegebenen 5,00 m breiten Schutzstreifen einhalten zu können. Die Sicherstellung dieser Regelung erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landwirt.

Die o.g. Regelungen wurden mit dem Landratsamt - Abteilung Landwirtschaft und dem betroffenen Grundstückseigentümer und Landwirt abgestimmt.

9.12 Gewässerschutz

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Burggraben, ein Gewässer zweiter Ordnung. Nach § 38 WHG sind innerhalb von Ortschaften 5,00 m breite Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers festzusetzen. *Dies erfolgt durch die Festsetzung einer 5,00 m breiten öffentlichen Grünfläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist der Schutz des Streifens gesichert.* In den planungsrechtlichen Vorschriften OZ 7 sind die einzuhaltenden Vorschriften aus§ 38 WHG aufgelistet.

10 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen / örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO dienen dem Erscheinungsbild des Baugebietes und der gestalterischen Einfügung in die Umgebungsbebauung.

10.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

10.1.1 Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Gestaltungsvorschriften dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild im Planungsgebiet, welche sich am umgebenden Gebäudebestand orientieren.

Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen aber aus Gestaltungsgründen entsprechende Vorschriften einhalten (Abstand zum Giebel, Verhältnis Gesamtlänge zur Länge das Daches).

10.1.2 Dachform

Als einzige zulässige Dachform wird das, in der Umgebung vorherrschende symmetrische Satteldach zugelassen.

10.1.3 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung *orientiert sich an der Farbe der vorhandenen Dacheindeckungen und* wird auf das Farbspektrum rot bis braun eingeschränkt.

10.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) LBO)

Im Planungsgebiet wird nach § 74 (2) LBO eine erhöhte Zahl von Stellplätzen pro Wohnung vorgeschrieben. Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. In der Regel werden die Wohnungen von zwei Personen bewohnt. Beide sind meist berufstätig sind und besitzen je ein Fahrzeug, so dass man im Durchschnitt auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung kommt. Der erhöhte Stellplatznachweis wird vorgeschrieben, damit auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze vorhanden sind und nicht die Straße zugeparkt wird. Ein Zuparken der Erschließungsstraße würde die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss beeinträchtigen, insbesondere weil die Straße Neuer Weg auch von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird. Bei der vorhandenen Verkehrssituation wäre dies auch gleichzeitig eine Gefährdung der Schulkinder, die diese Straße als Schulweg benutzen.

10.3 Mülltonnenabstellflächen

Mülltonnenabstellplätze müssen auf dem Grundstück hergestellt werden. Damit sie von der Straße aus nicht einsehbar sind, müssen sie entweder in Bauteile einbezogen werden, oder sie müssen mit Hecken eingefriedet werden. Dies ist aus gestalterischen Gründen und zum Erhalt des Erscheinungsgebildes erforderlich.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Leitungen in der Straße

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen und Kanäle in den Straßen „Neuer Weg“ sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. *Die Leitungen werden hierfür nach Süden erweitert.*

11.2 Trafostation

Die, auf dem südlichen Grundstück Flst.Nr. 5308 stehende Abspannstation wird verlegt und auf einem städtischen Grundstück in der St.-Michael-Straße neu errichtet. Im Bereich der Straße Neuer Weg wird noch ein Verteilerkasten notwendig sein, welcher ebenfalls auf einem städtischen Grundstück untergebracht werden kann. Die geplante Verlegung wurde zwischenzeitlich mit dem Netzbetreiber abgestimmt. Die Abspannstation befindet sich im Zeichnerischen Teil auf dem geplanten Grundstück Plan-Nr. 14. Siehe auch Darstellung im Übersichtsplan

11.3 Regenrückhaltung

Vom Ingenieurbüro Solum wurde ein Bodengutachten mit Versickerungsmöglichkeit erstellt. Das Ergebnis dieses Gutachtens ist:

Aufgrund der geringen Versickerungsmöglichkeit des Bodens und der Entlastung des Burggrabens bei Starkregen ist das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und gedrosselt wieder abzugeben. In den örtlichen Bauvorschriften sind das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss geregelt.

12 Bodengutachten

Für das Planungsgebiet wurde gemäß Vorgabe des Landratsamtes FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten zur Offenlage eine „Orientierende umwelt- und geotechnische Erkundung“ durch das Büro solum büro für boden + geologie durchgeführt. Das Ergebnis und die Hinweise wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. In „OZ 7 Zusammenfassung und Empfehlungen“ des Gutachtens wird geschrieben:

12.1 Untersuchungsumfang

Zur schadstofftechnischen Erkundung und geotechnischen Ansprache wurden 2 Flächenbeprobungen mit den Tiefenstufen 0-0,3m und 0,3-0,6m sowie 3 Rammkernsondierung (RKS) ausgeführt (Anlage 1.2). Die Bodenproben wurden auf die relevanten Schadstoffe PAK (nur Oberboden) und Schwermetalle + Arsen analysiert. Auf einen Ausbau der RKS zu temporären Grundwassermessstellen wurde verzichtet, da kein Grundwasser angetroffen wurde.

12.2 Untergrundverhältnisse

Das BPL-Gebiet ist derzeit zu ca. 1/3 bebaut. Im nördlichen Bereich wurden geringmächtige (ca. 0,6m) Auffüllungen mit natürlichem Material angetroffen (vgl. Anlage1.2). Im unbebauten Bereich weist der Untergrund folgenden schematischen Aufbau auf: Unter einem ca. 0,3m mächtigen Oberboden folgen schluffig-tonige Auensedimente mit einer Mächtigkeit von ca. 0,8-1,10m. Darunter steht Schwarzwaldkies an, der im oberen Teil verschlufft ist. Grundwasser wurde in Bohrungen nicht angetroffen. In einem Bewässerungsbrunnen wurde ein GW-Spiegel in ca. 3,4m u.GOF gemessen.

12.3 Untersuchungsergebnisse

Die Bodenuntersuchung ergaben erhöhte Schwermetallgehalte in den Böden, die auf den historischen Bergbau zurückzuführen sind. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiet) liegen nicht vor. Allerdings wird auf einer Teilfläche (FL2)

der Prüfwert für Kinderspielflächen überschritten. Gefährdungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden Grundwasser liegen nicht vor. Die Schwermetallkonzentrationen sind abfallrechtlich relevant und erreichen Zuordnungswerte bis zu Z2 gem. VwV-Boden. Eine Niederschlagsversickerung ist grundsätzlich möglich, sollte aber in den „sauberen Kiessanden“ in ca. 1,7m Tiefe erfolgen.

12.4 Empfehlung

Aufgrund des festgestellten Sachverhalts besteht derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf. Es wird empfohlen, ggf. vor Rückbau des Gewerbebetriebes die Bausubstanz sowie Bereiche mit potenziellen nutzungsbedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Heizöltanks) zu untersuchen. Soll das Oberbodenmaterial zu Anlage von Nutzgärten verwendet werden, sind zusätzliche Bodenuntersuchungen notwendig (Bestimmung pflanzenverfügbare Anteile der Schwermetalle). Auf Grund der Bodenbelastungen wird empfohlen rechtzeitig ein Bodenmanagementkonzept für das gesamte BPL-Gebiet zu erstellen. Zur exakten Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind gezielte Versickerungsversuche notwendig.

13 Hinweise

Der Bebauungsplan beinhaltet alle notwendigen und aktuellen Hinweise zum Boden, zur Wasserwirtschaft, zum Gesundheitsschutz, zum Denkmalschutz, zur Landwirtschaft, zu Pflanzmaßnahmen und zum Freiflächengestaltungsplan.

13 Städtebauliche Daten

13.1 Flächen

allgemeines Wohngebiet	*ca.*	*7.164 m²*	*89,26 %*
öffentliche Grünfläche	*ca.*	*274 m²*	*3,41 %*
private Grünfläche	*ca.*	*550 m²*	*6,85 %*
Verkehrsfläche	*ca.*	*38 m²*	*0,48 %*
Gesamtfläche	*ca.*	*8.026 m²*	*100,00 %*

13.2 Gebäude, Wohnungen, Einwohner

In der Berechnung wird die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE) angesetzt:

2 Geschosswohngebäude: 10 Wohnungen/Gebäude und 2 Einwohner/WE
2 Reihenhäuser (Dreispänner): 1 Wohnung/Gebäude und 2,5 Einwohner/WE
4 Doppelhäuser: 1 Wohnung/Gebäude und 2,5 Einwohner/WE

1 Einfamilienhaus (Bestand): 3 Wohnungen/Gebäude und 2 Einwohner/WE

geschätzte Zahl von Wohnungen:	*Planung:*	*48 Wohneinheiten*
	Bestand:	*3 Wohneinheiten*
geschätzte Zahl von Einwohnern:	*Planung:*	*116 Einwohner*
	Bestand:	*6 Einwohner*

14 Kosten und Finanzierung

Über einen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Honorarkosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer übernimmt. Falls weitere, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erforderliche Planungen und Gutachten erforderlich sind, werden diese ebenfalls von dem Grundstückseigentümer übernommen.

Für die Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

15 Bodenordnung

Die Grundstücksbildung erfolgt durch Veränderungsnachweis.

Bad Krozingen, den _____

_____
Der Planer
Architekturbüro Ruch & Partner mbB
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen

Bad Krozingen, den _____

_____
Bürgermeister Volker Kieber