

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	2
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Verfahren nach § 13b BauGB	4
1.5	Verfahrensablauf.....	5
1.6	Bestehende Satzungen, Überlagerungsbereiche	5
2	Konzeption der Planung	5
2.1	Plankonzept, Erschließung.....	5
2.2	Baugrund, Ver- und Entsorgung.....	6
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	7
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	7
3.5	Sichtdreiecke, Verkehrsflächen	8
3.6	Grünflächen	8
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baum- und Strauchpflanzungen.....	8
4	Erlass Örtlicher Bauvorschriften	9
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer.....	9
4.2	Sichtbare Wandhöhe.....	9
4.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	9
4.4	Einfriedungen.....	10
4.5	Antennen.....	10
4.6	Stellplatzverpflichtung	10
4.7	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	11
5	Belange von Natur und Umwelt.....	11
6	Städtebauliche Daten.....	12
7	Bodenordnende Massnahmen	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Schliengen mit ihren Ortsteilen, Liel, Mauchen, Niedereggenen und Obereggenen liegt in günstiger Lage im Markgräfler Land an der nördlichen Grenze des Landkreises Lörrach. Aufgrund der Lage innerhalb einer „ausgeformten Entwicklungsachse“ mit einer guten sozialen und technischen Infrastruktur hat sich die Gemeinde zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Zur Stärkung des Standorts Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde Schliengen die Entwicklung neuer Baugebiete an. Mit der dritten punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Feststellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde dies bereits vorbereitet, indem diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände einer Gärtnerei, das im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Im Plangebiet sollen Baumöglichkeiten vorwiegend für den Eigenbedarf des Ortsteils angeboten werden. Aufgrund der reizvollen Lage des Ortsteils Liel mit seinem dörflichen Charakter mitten in Obstbäumen und Reben, sowie der Nähe zum Hauptort Schliengen ist das Plangebiet besonders attraktiv. Entstehen sollen vorwiegend Einfamilienhäuser, wobei jedoch auch Doppelhäuser ermöglicht werden sollen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gärtnerei“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Ökonomische Erschließung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Entwicklung einer qualitätsvollen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Liel und wird von der Eggener Straße und der Turmackerstraße sowie von bereits vorhandener Bebauung abgegrenzt.

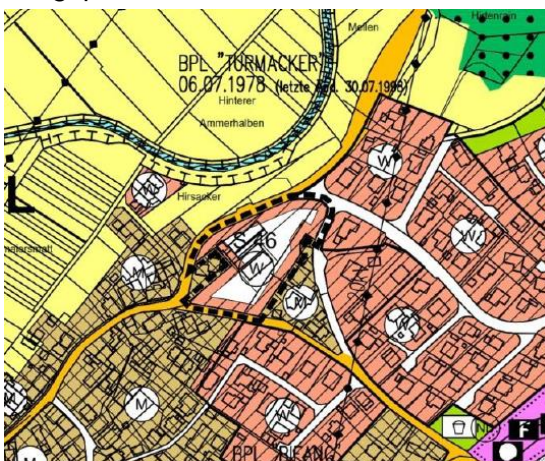
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,53 ha und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2000/3 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 1994, 1995 und 2000. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und dient als Betriebsgelände für eine Gärtnerei.



Ungefähre Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen war das Plangebiet ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Laufe der dritten punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Feststellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde die Fläche jedoch als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schliengen - Bad Bellingen i. d. F. der 3. Änderung

1.4 Verfahren nach § 13b BauGB

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

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 ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 3.450 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.380 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Gärtnerei“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbestand anschließt.

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. Die vorliegende Planung beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigelegt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

1.5 Verfahrensablauf

15.08.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gärtnerei“ im Ortsteil Liel
	Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
_____ – _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gärtnerei“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.6 Bestehende Satzungen, Überlagerungsbereiche

Mit ihrer Bekanntmachung am 23.08.2007 trat die Klarstellungssatzung der Gemeinde Schliengen für die Ortsteile Liel, Mauchen, Niedereggenen, Obereggenen und Schallsingen in Kraft. Vorliegendes Plangebiet liegt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1995 innerhalb der Klarstellungssatzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Plankonzept, Erschließung



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Gärtnerei“ im Ortsteil Liel, FSP Stadtplanung, Stand April 2018

Der bestehende städtebauliche Entwurf stellt eine Lückenschließung dar. Dabei wurden für angrenzende Grundstücke Gartenflächen freigehalten. Von den bestehenden

Straßen kann sonst die Randbebauung gut erschlossen werden. Die Erschließung im inneren Bereich soll über einen Stich mit Wendemöglichkeit für Pkw erfolgen. In der Ausbildung der Grundstücke sind sowohl die topographische Situation als auch die mögliche Ausrichtung der Gärten nach Westen und/oder Süden berücksichtigt worden.

2.2 Baugrund, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Markgräfler Hügelland mit den dort tiefgründigen Löss-Lehmböden. Diese Löss-Lehmböden liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken daher Retentionsspeicherezisternen durch die Eigentümer zu errichten.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in den umgebenden Straßen sichergestellt. Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gerade Anlagen für sportliche Zwecke benötigen in der Regel größeren Platzbedarf. Das Plangebiet soll jedoch der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Bebauung vorwiegend dem Wohnen dienen wird. Dies entspricht auch den Urteilen die bisher zum § 13b BauGB ergangen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Im Plangebiet wird die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Geschossflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen ermöglicht flächensparende und kompakte Gebäudestrukturen. Die Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird für den Ortsteil Liel als städtebaulich angemessen gesehen und in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden umliegenden Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden so getroffen, dass eine gute Ausnutzung möglich ist, die Gebäude jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten können. Bei der Festsetzung der Traufhöhen hat man in Bezug auf den natürlichen Geländeverlauf in der Mitte des Baufensters mit 6 m Höhe gerechnet. Die Gebäudehöhe ist für die maximale Dachneigung bei einer Hausbreite von 12 m gemessen und aufgerundet

worden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung in ihrer Staffelung auf den natürlichen Geländeverlauf angemessen reagiert. Gleichzeitig wird aber auch den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum in der Ausgestaltung ihrer Häuser und Grundstücke eingeräumt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 4 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Um die beabsichtigten städtebaulichen Strukturen abzubilden wird für die geplanten Gebäude die offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- oder Doppelhäusern umgesetzt werden kann. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine zu große Verdichtung (z. B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden. Die Baufenster haben dabei einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Carports getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche werden Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die großzügige Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem

Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z. B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z. B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z. B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

3.5 Sichtdreiecke, Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten. Die Sichtfelder wurden für die hier geltende maximale Geschwindigkeit von 30 km/h berechnet.

Die im Plangebiet ausgewiesenen neuen öffentlichen Erschließungsstraßen wurden durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer PartG mbB aus Müllheim überprüft. Aufgrund des zu erwarteten geringen Verkehrsaufkommens lediglich durch die anliegenden Grundstücke wird die geplante Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw ausgestattet.

3.6 Grünflächen

Die privaten Grünflächen sollen als Hausgärten angelegt und dementsprechend begrünt und gestaltet werden. Um sicherzustellen, dass die Flächen tatsächlich begrünt werden, sind Wege nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig und Nebenanlagen und andere Versiegelungen unzulässig. Die bestehenden Nebenanlagen genießen Bestandsschutz, weitere Nebenanlagen sollen aber nicht gebaut werden.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baum- und Strauchpflanzungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen darüber hinaus Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports begrünt werden, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden oder wenn die Dachfläche als Balkon dient.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Aufwertung und dem Schutz von ökologischen Strukturen für Pflanzen und Tiere.

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist für eine ortstypischen Bebauung von großer Bedeutung. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher aufgestellt, um insbesondere das typische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, zu stärken und zu fördern.

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer

In Anlehnung an der umgebenden Bebauung werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 38° festgesetzt, um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzufügen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig und extensiv zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die z. B. auf Pultdächern prinzipiell realisiert werden können bzw. auf Garagen, Carports und Nebenanlagen realisiert werden müssen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind ortsuntypisch und sollen deswegen nicht verwendet werden. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

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.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Wegen des Geländeverlaufs im Plangebiet soll das Erscheinungsbild der Gebäude zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes auch durch die sichtbare Wandhöhe gesteuert werden. Durch die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse freigestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Die sichtbaren Wandhöhen orientieren sich an der Definition der Traufhöhen, so dass z. B. Giebelflächen bei Gebäuden mit Satteldach nicht mitgerechnet werden.

4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

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. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologi-

schen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

Wegen der Hanglage soll sichergestellt werden, dass notwendige Stützmauern nicht zu hoch in Erscheinung treten. Aus gestalterischen Gründen und um sanfte Übergänge zwischen unterschiedlichen Höhen im Hang zu erzielen, sind Festsetzungen zu den zulässigen Höhen, zu den Abständen zwischen den Stützmauern und zur Begrünung der Flächen getroffen worden.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, aufgenommen. Einfriedungen werden im vorliegenden Bebauungsplan in ihrer Höhe lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiterer Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Diese Höhenbeschränkungen gelten ausdrücklich nicht für die aufgrund der Topografie evtl. notwendig werdenden Stützmauern.

Im Bereich der Wendeanlage ist im Freihaltebereich mit einem Überhang größerer Fahrzeuge beim Rangieren zu rechnen. Einfriedungen sind daher im Freihaltebereich der Wendeanlagen nicht zulässig und müssen im Anschluss daran angebracht werden. Somit können Konflikte mit rangierenden bzw. wendenden Fahrzeugen vermieden werden.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.5 Antennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude maximal zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den allgemeinen Wohngebieten auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wobei auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. Bei einer Wohneinheit sind also zwei Stellplätze herzustellen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist für dieses Plangebiet in Liel aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Liel nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Wendeanlage, soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein. Durch die Erhöhung soll auch vermieden werden, dass unerwünschte Parkierungen im Straßenraum das Ortsbild beeinträchtigen.

4.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Markgräfler Hügelland mit den dort tiefgründigen Lös-Lehmböden. Diese Lös-Lehmböden liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherezisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherezisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z. B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.4), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen aus Freiburg wurde eine Behandlung der Umweltbelange einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen. Dieser sog. Umweltbeitrag wird als Bestandteil des Bebauungsplans beigefügt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange wurde auch geprüft, ob die Planung verträglich mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzge-

setzes ist. Detaillierte Aussagen dazu sind den entsprechenden Stellungnahmen des Büros faktorgruen zu entnehmen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 5.315 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.381 m ²
Verkehrsflächen, Müllsammelstellen	ca. 295 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.639 m ²

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Gemeinde Schliengen, den _____

Werner Bundschuh, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser