

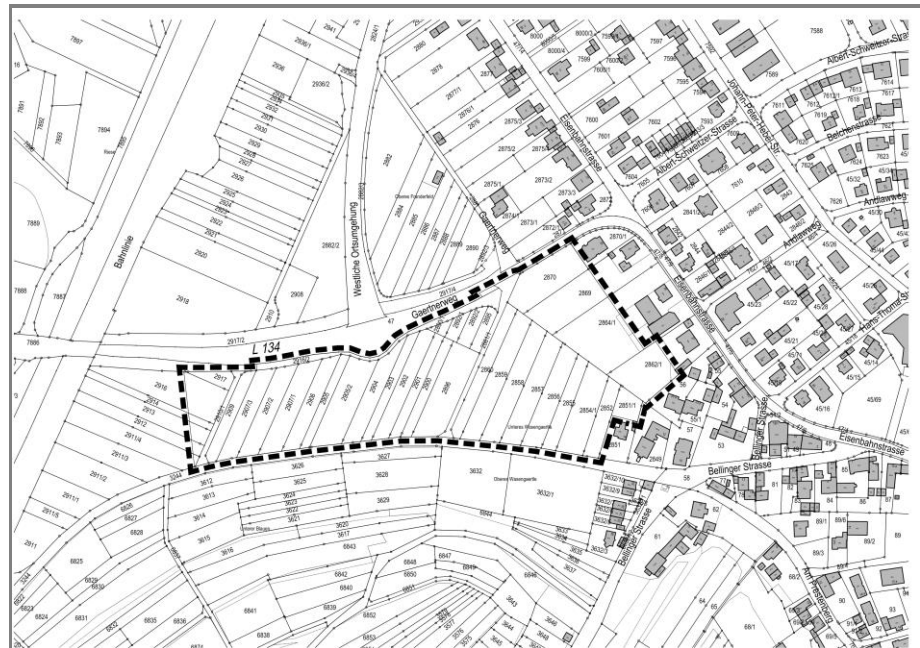


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasengärtle I“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung und Umweltbericht

Stand: 14.06.2018

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHLIENGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat am 14. Juni 2018

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 14.06.2018
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 14.06.2018
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan vom 14.06.2018
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 14.06.2018
3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom 14.06.2018
 - b) Umweltbericht vom 14.06.2018
 - c) Schallprognose vom 28.04.2017
 - d) Geotechnische Untersuchung vom 16.03.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Schliengen, den 14. Juni 2018

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den _____

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

1.2.1.2 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

- 1.2.1.3 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.2.1.4 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m über dem nach der Baumaßnahme hergestellten Gelände nicht überschreiten.
- 1.2.1.5 Hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung (siehe Planzeichnung) dürfen nicht höher als bis zu einer Höhe von max. 252 m über NN errichtet werden. Bauvorhaben sind mit der DB Energie abzustimmen. Siehe auch Hinweise Ziffer 4.14.

1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.
- 1.3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Im Plangebiet sind Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 1.4.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Im WA1 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, jedoch nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrne Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.5.2 Im WA2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

- 1.5.3 Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.6.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.6.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen; diese sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3.1).
- 1.7.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.
- 1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- Versorgungsanlagen und -leitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, private Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

- 1.9.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.9.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu mindestens 70 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- 1.9.5 Dächer von Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Die Substratschicht muss mindestens 20 cm mächtig sein.
- 1.9.6 Schutz und Entwicklung der Fläche F1 „Graben“
Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Graben mitsamt der angrenzenden Böschungsbereiche des Gewässers zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Grabenvegetation ist zu erhalten und zu pflegen, im Fall eines dominanten Auftretens von invasiven Neophyten sind die Dominanzbestände mit geeigneten Maßnahmen frühzeitig zu bekämpfen. Innerhalb der Fläche F1 sind mindestens acht standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang 1).
- 1.9.7 Pflege und Entwicklung der Fläche F2 „Eidechsenhabitat“
Die im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichnete Fläche ist zwei Mal jährlich, in der zweiten Junihälfte und in der zweiten Augushälfte, zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Mahd ist auf der Seite des Wohngebiets beginnend in Richtung der westlich angrenzenden Freiflächen durchzuführen, um den vorkommenden Eidechsen eine Fluchtmöglichkeit zu geben.
- 1.9.8 Bauzaunerrichtung
Entlang der südlichen Grenze des Wohngebiets ist mit Beginn der Bauarbeiten zum Schutz des angrenzenden Grabens sowie seiner Böschungsbereiche ein Bauzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten.
- 1.9.9 Fledermauskästen und Nisthilfen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen
An den im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind ein für den Star geeigneter Höhlenkasten (private Grünfläche), ein Fledermauskasten und ein für den Star geeigneter Höhlenkasten (F2), ein für den Feldsperling geeigneter Höhlenkasten (F3), sowie ein Fledermauskasten und ein für den Star geeigneter Höhlenkasten (F4) anzubringen.
- 1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.10.1 Grundrissorientierung
Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Bahn- und Verkehrslärms in der Nacht bis einschließlich 49 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Be-

reiche mit Beurteilungspegeln des Bahn- und Verkehrslärms am Tag bei den allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 59 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Die Beurteilungspegel des Bahn- und Verkehrslärms sind gemäß den Darstellungen in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften in den **Abbildungen 3, 4, 6 und 7** dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

1.10.2 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 60 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die für die Ermittlung der Schalldämm-Maße nach DIN 4109 erforderlichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind den Darstellungen in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften in den **Tabellen 4 und 5** sowie in den **Abbildungen 3, 4, 6 und 7** dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.10.3 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Bahn- und Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) nach den Darstellungen in Anhang 2 der Bebauungsvorschriften in den **Abbildungen 3, 4, 6 und 7** verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Bahn- und Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.11.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind private, oberirdische Stellplätze ab vier zusammenhängenden Stellplätzen durch Pflanzung eines Baums je vier Stellplätze zu begrünen. Bereits vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden (Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang). Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm.
Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.
- 1.11.2 Begrünung der Fläche F3 „Spielplatz“
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche „F3“ ist außerhalb der zulässigen Fußwege und Spielflächen mit Spielgeräten und Spieleinrichtungen gärtnerisch anzulegen (z.B. Rasen, Stauden, Sträucher). Zusätzlich zu den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind auf der Fläche „F3“ mindestens zwei hochstämmige, heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf die Verwendung von giftigen Gehölzen oder Gehölzen mit Gefährdungspotenzial für Hautreizungen oder der Auslösung von Allergien zu verzichten (Empfehlungen für geeignete Arten im Anhang). Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 cm.
- 1.11.3 Begrünung der Fläche F4 „Obstwiese“
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche „F4“ ist als Wiesenfläche zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Saatmaterial zu verwenden. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind auf der Fläche „F4“ vier hochstämmige Laubbäume (Empfehlungen für geeignete Arten im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleichwertig zu ersetzen.
- 1.11.4 Begrünung der Fläche F5 „Parkanlage“
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche „F5“ ist außerhalb des zulässigen Fuß- und Radwegs gärtnerisch anzulegen (z.B. Rasen, Stauden, Sträucher). Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist auf der Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung für geeignete Arten im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleichwertig zu ersetzen.
- 1.11.5 Pflanzung von Bäumen entlang von öffentlichen Straßen und auf öffentlichen Stellplatzflächen
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entlang der öffentlichen Straße bzw. an den öffentlichen Stellplatzflächen mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18 cm. Für jeden Baum ist eine offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 5 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang.
- 1.11.6 Baumstandorte
Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

1.12.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.12.2 Baumschutzmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 8°
- Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15°.

2.1.1.2 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.9.4).

2.1.1.3 Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist bei Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 1,5 m zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.

2.2.2 Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zum

Gärtnerweg / L134 dürfen auf der gesamten Fläche eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.3.2 Im Freihaltebereich der Wendeanlagen (siehe Planzeichnung) sind Einfriedungen nicht zulässig.

2.3.3 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.4.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen bzw. Satellitenantennen zugelassen.

2.4.2 Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

2.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird auf 1,2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Speicherzisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Der Drosselabfluss ist in Abhängigkeit der unbebauten Grundstückgröße für einen Bemessungsregen $r_{15/1} = 123,3 \text{ l/sec} \times \text{ha}$ (KOSTRA-DWD 2010R) und einem Abflussbeiwert von $\varphi_s = 0,05$ zu ermitteln. Der Drosselabfluss darf je nach Grundstücksgroßen mindestens $1,0 \text{ l/sec}$ betragen. Die Größe der Speicherzisterne muss mindestens 2 m^3 pro 100 m^2 angeschlossener versiegelter Grundstücksfläche als Retentionsvolumen besitzen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Der Nachweis über die Herstellung des Rückhaltevolumens einschließlich Ermittlung des Drosselabflusses ist im Entwässerungsantrag zu führen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG-ZVGWV Hohlebach-Kandertal TB 1 + TB 2“.

Es gelten die für das Wasserschutzgebiet aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung.

4 HINWEISE

4.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

4.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

4.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.3.1 Vögel und Fledermäuse:

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig.

Da sich auch in den genannten Monaten zumindest einzelne Fledermäuse in den Quartieren aufhalten können, sind die Höhlen in allen potenziellen Quartiersbäume (siehe nachfolgende Abbildung) unmittelbar vor der Fällung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Werden Fledermäuse vorgefunden, ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Bauarbeiten sind außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Jagd- oder Transferflügen zu vermeiden.

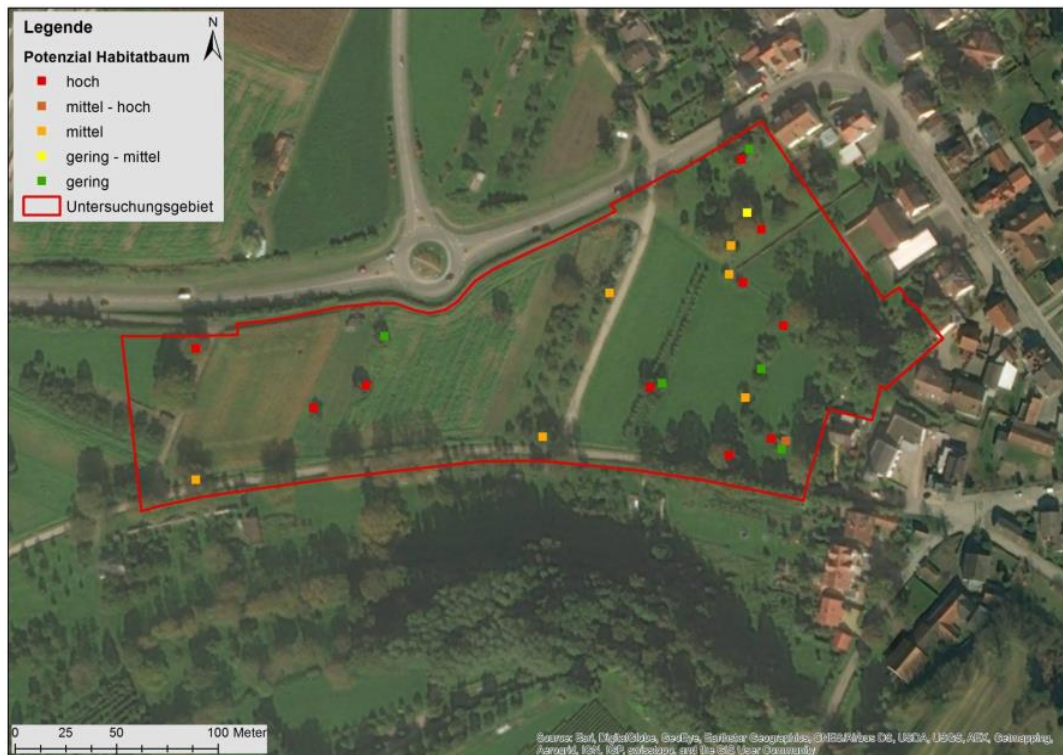


Abbildung 1: Lage der potenziellen Fledermaus-Quartierbäume (Quelle: frinat 2016).

4.3.2 Zauneidechse:

Im Eingriffsbereich entlang des östlich liegenden Feldwegs zwischen Bellinger Straße und Gärtnerweg wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Während der Baumaßnahmen können Tiere verletzt oder getötet werden. Die Zauneidechsen fliehen in Verstecke, welche durch Eingriffe in den Boden und die Vegetation zerstört werden. Um das Eintreten des Verbotstatbestands durch eine Tötung von Eidechsen zu vermeiden, sind die Tiere deshalb vor Beginn der Bauarbeiten abzufangen und in geeignete, funktionstüchtige Ersatzlebensräume außerhalb des Eingriffsbereichs umzusiedeln (CEF-Maßnahme).

4.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets finden auf den Flurstücken 2913, 2916, 2916/2, 3621 (Gemarkung Schliengen, am Plangebiet), 3458, 3454 (Liel, Auf der Eckt), 190, 191 (Niedereggengen), 3158 (Obereggengen) sowie 3787 (Schliengen) statt und umfassen eine Fläche von insgesamt 1,06 ha.

4.7 Oberflächenwasser

Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Graben teilweise innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Der Graben sowie die daran angrenzenden Böschungsbereiche

des Gewässers sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Während der Bauphase sind die Bereiche vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind oberhalb der Böschungskante anzulegen, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Grabens oder seiner Böschungen gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Grabens sowie seiner Böschungen einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

4.8 Geotechnik

Bodenanalysen zeigen eine Materialqualität von Z 0 nach VwV Boden auf, so dass der Aushub frei verwertbar ist. Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Auch die Vorsorgewerte nach BBodSchV werden für den Mutterboden eingehalten, so dass dieser für Rekultivierungszwecke wieder eingesetzt werden kann.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Wasser

4.9.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.9.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4.9.3 Grundwasser:

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die

Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

4.10 Hinweise des Landratsamtes Lörrach

4.10.1 Kommunale Abwasserbeseitigung

- Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.
- Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

4.10.2 Bodenschutz

Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

4.10.3 Öffentlicher Spielplatz

Auf Spielplätzen sind aus sicherheitstechnischen und hygienischen Gründen regelmäßig Inspektionen der Anlage bzw. Gerätewartungen durchzuführen. Ebenfalls ist der Spielplatz gegen unsachgemäße Fremdnutzung zu sichern. Ein Zulauf von Hunden und Katzen ist zu unterbinden (ggf. Einzäunung).

Aus hygienischer Sicht ist Fallschutzsand bzw. -kies gegenüber Rindenmulch zu bevorzugen. Diese Materialien haben als sogenannten „gewaschene Sande“ kaum verschmutzende Eigenschaften.

Gesundheitliche Risiken durch Spielen in Sandbereichen können verursacht werden durch:

- Verunreinigung des Spielsandes mit Schadstoffen
- Mikrobielle Verunreinigungen
- Parasitenstadien durch Absetzen von Tierkot
- Verletzungsgefahr durch scharfe, spitze Gegenstände
- Aus Vorsorgegründen werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Pflege des Spielsandes (visuelle Kontrolle auf organische und anorganische Verunreinigungen, regelmäßiges Rechen des Sandes. zur Reinigung und Belüftung)
- Vermeiden des Eintrags von Tierkot, Laub und Müll
- Anleiten der Kinder zu hygienischem Verhalten
- Bauliche Maßnahmen (ausreichende Dränage des Sandspielbereichs, Vorhalten einer Abdeckung, Aufstellen von Abfallbehältern und regelmäßige Leerung, etc.)

Es ist sinnvoll, Kinderspielplätze von den giftigsten Vertretern und solchen Giftpflanzen, deren Früchte ganz besonders anziehend auf Kinder wirken, freizuhalten.

4.11 Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

- Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund des Planungsgebietes Holozäne Abschwemmmassen und Auenlehme an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der tonigen/tonig-schluffigen Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Auenlehme ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.
- Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.12 Hinweise der bnNETZE GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Gärtnerstraße und der Bellinger Straße, mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.13 Hinweise der EDNetze GmbH

Bitte beachten Sie die vorhandenen Leitungen der ED Netze GmbH. Details dazu finden Sie auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens zwölf Wochen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist Klaus Rothfuß. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-3832, unter der Faxnummer 07623 92-3445 oder unter der Mailadresse: Klaus.Rothfuss@ednetze.de.

4.14 Hinweise der DB Energie zur 110-kV-Leitung sowie zum Bauen im Schutzstreifen

- Im Geltungsbereich Ihres Bebauungsplans, im Schutzstreifen unserer Bahnstromleitung, zwischen unseren Masten 162 und 163, in einer Breite von 60 m (rechts und links der Trassenachse jeweils 30 m), in einer Entfernung von bis zu 100 m von Mast 162 in Richtung Mast 163 können Gebäude mit einer festen Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung $< 15^\circ$ von max.252 m über NN errichtet werden. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.
- Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
- Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
- Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gern. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
- Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.
- Zu beachten ist, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
- Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen.

4.15 Hinweis der Gemeinde Schliengen

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften getroffenen grünordnerischen und entwässerungstechnischen Festsetzungen sind im jeweiligen Bauantrag bzw. im Entwässerungsantrag eindeutig darzustellen.

Klimaschutz:

Die Gemeinde Schliengen begrüßt den Einsatz regenerativer Energien. Auf die unabhängig rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien (EEG) wird hingewiesen.

Gemeinde Schliengen, den 14. Juni 2018

fsp.stadtplanung

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

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den _____

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Anhang 1: **Pflanzliste (Artempfehlungen)**

Sträucher für die öffentliche Grünfläche F1

- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Fahl-Weide (*Salix rubens*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Bäume und Sträucher für die öffentliche Grünfläche F3

- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Zwetschge (*Prunus domestica*)
- Kirsche (*Prunus avium*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Bäume für die öffentliche Grünfläche F4

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

Bäume für den Straßenraum/ Stellplätze

- Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)
- Spitzahorn (*Acer campestre* „Cleveland“)
- Hainbuche (*Carpinus betulus* „Frans fontaine“)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Silberlinde (*Tilia tormentosa* „Brabant“)

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm

Bäume für private Grundstücke

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), bevorzugt regionaltypische Obstbaumsorten (z.B. Palmapfel, Eggener Schwarze, Goldrenette aus Blenheim) gemäß der Empfehlungen des Fachbereichs Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamts Lörrach (www.loerrach-landkreis.de/streuobst)

Sträucher für private Grundstücke

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Anhang 2: Tabellen / Darstellungen Isophonen

Tabelle 4:

TABELLE 4: Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Bahnlärm (in dB(A)); Fortsetzung nächste Seite.

1 IO-Nr.	2 HÖHE	3 TAG	4 LPB	5 $\Delta_{GW\ TAG}$	6 NACHT	7 $\Delta_{GW\ NACHT}$
		IW in dB(A)		dB(A)		IW in dB(A)
1	EG	61,8	III	4	59,2	11
	1.OG	62,3	III	3	59,5	11
2	EG	62,0	III	3	59,6	11
	1.OG	62,6	III	4	60,0	11
3	EG	61,7	III	3	59,4	10
	1.OG	62,3	III	3	59,8	11
4	EG	60,9	III	2	58,6	10
	1.OG	61,3	III	2	58,9	10
5	EG	60,5	III	1	58,3	9
	1.OG	60,9	III	2	58,6	10
6	EG	59,7	II	1	57,6	9
	1.OG	60,0	II	1	57,9	9
7	EG	59,3	II	0	57,3	8
	1.OG	59,6	II	1	57,5	9
8	EG	59,0	II	0	57,1	8
	1.OG	59,3	II	0	57,3	8

TABELLE 4 (Fortsetzung): Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Bahnlärm (in dB(A)).

1 IO-Nr.	2 HÖHE	3 TAG	4 LPB	5 $\Delta_{GW\ TAG}$	6 NACHT	7 $\Delta_{GW\ NACHT}$
		IW in dB(A)		dB(A)		IW in dB(A)
9	EG	58,7	II	0	56,9	8
	1.OG	59,0	II	0	57,1	8
10	EG	58,2	II	-1	56,4	7
	1.OG	58,4	II	-1	56,6	8
	2.OG	58,6	II	0	56,7	8
11	EG	58,6	II	0	56,7	8
	1.OG	58,9	II	0	56,9	8
	2.OG	59,1	II	0	57,0	8
12	EG	59,0	II	0	56,9	8
	1.OG	59,3	II	0	57,1	8
13	EG	60,0	II	1	57,8	9
	1.OG	60,3	III	1	58,0	9
14	EG	61,0	III	2	58,6	10
	1.OG	61,4	III	2	58,9	10

Tabelle 5:

TABELLE 5: Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Straßenlärm (in dB(A)).

1 IO-Nr.	2 HÖHE	3		4		5		6		7	
		TAG		LPB	$\Delta_{GW\ TAG}$		NACHT		$\Delta_{GW\ NACHT}$		
		IW in dB(A)				dB(A)		IW in dB(A)		dB(A)	
1	EG	53,1	I	-6	43,2	-6					
	1.OG	53,7	I	-5	43,8	-5					
2	EG	57,7	II	-1	47,7	-1					
	1.OG	58,6	II	0	48,6	0					
3	EG	60,1	III	1	50,0	1					
	1.OG	60,3	III	1	50,2	1					
4	EG	58,3	II	-1	48,3	-1					
	1.OG	59,1	II	0	49,1	0					
5	EG	60,3	III	1	50,2	1					
	1.OG	60,6	III	2	50,6	2					
6	EG	62,0	III	3	52,0	3					
	1.OG	62,3	III	3	52,3	3					
7	EG	61,5	III	2	52,0	3					
	1.OG	61,8	III	3	52,3	3					
8	EG	61,0	III	2	51,9	3					
	1.OG	61,4	III	2	52,2	3					
9	EG	60,8	III	2	51,7	3					
	1.OG	60,9	III	2	51,9	3					
10	EG	61,6	III	3	52,7	4					
	1.OG	61,7	III	3	52,7	4					
	2.OG	61,5	III	2	52,5	3					
11	EG	54,0	I	-5	44,8	-4					
	1.OG	54,7	I	-4	45,5	-4					
	2.OG	55,3	II	-4	46,1	-3					
12	EG	53,2	I	-6	43,7	-5					
	1.OG	53,7	I	-5	44,2	-5					
13	EG	55,5	II	-3	45,6	-3					
	1.OG	56,4	II	-3	46,5	-3					
14	EG	53,3	I	-6	43,4	-6					
	1.OG	53,9	I	-5	44,0	-5					

Abbildung 3:



ABBILDUNG 3: Isophonenplan des Bahnlärms, tagsüber (59 dB(A)-Isophone = gelbe strichpunktierte Linie).

Abbildung 4:



ABBILDUNG 4: Isophonenplan des Bahnlärms, nachts. Die 49 dB(A)-Isophone verläuft außerhalb des Plans.

Abbildung 6:



ABBILDUNG 6: Isophonenplan des Straßenlärms, tagüber (gelbe strichpunktierte Linie = 59 dB(A)-Isophone).

Abbildung 7:



ABBILDUNG 7: Isophonenplan des Straßenlärms, nachts (rote strichpunktierte Linie = 49 dB(A)-Isophone).

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Planungsverfahren.....	5
1.5	Verfahrensablauf	5
2	Konzeption der Planung	6
2.1	Allgemeine städtebauliche und ökologische Zielsetzungen.....	6
2.2	Baugrund.....	7
2.3	Entwässerungskonzept.....	8
2.4	Starkregen (Untersuchung der Überflutungsgefährdung).....	9
2.5	Belange des Immissionsschutzes	9
2.6	Verkehrliche Erschließung – Abstände zur L134.....	10
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	13
3.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen	14
3.7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	14
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	14
4	Erlaß örtlicher Bauvorschriften	15
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer	15
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	15
4.3	Einfriedungen	15
4.4	Antennen	16
4.5	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	16
4.6	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.....	17
5	Umweltbelange	17
6	Klima und Energie	18
7	Bodenordnende Massnahmen	20
8	Städtebauliche Daten	20
9	Kosten der Planung	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Schliengen beabsichtigt, den im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich „Wasengärtle I“ als Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schliengen, zeichnet sich jedoch durch eine sehr günstige Lage aus, da sowohl der Ortskern als auch der Bahnhof von Schliengen gut und schnell zu erreichen sind. Mit dem Plangebiet soll daher ein attraktiver neuer Auftakt zum Ort ausgebildet werden.

Die Gemeinde Schliengen hat sich aufgrund ihrer günstigen Lage im Markgräflerland und ihrer guten Ausstattung mit kommunaler (z.B. Schule, Kindergärten) und privater Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen) zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Nachdem die letzten Baugebiete (Franderfeld, Schwarzwaldblick) im Hauptort Schliengen inzwischen vollständig aufgefüllt sind, sollen nun weitere Wohnbauflächen für die Bevölkerung von Schliengen zur Verfügung gestellt werden, da die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Schliengen nach wie vor sehr groß ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen im Gebiet „Wasengärtle I“ am westlichen Ortsrand von Schliengen geschaffen werden.

Gerade Wohnbauflächen in günstiger Nähe zur örtlichen Infrastruktur wie z.B. dem Bahnhof sollen dabei gefördert werden, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Rheintalbahn und deren positiven Auswirkungen auf die Gemeinden zwischen den bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandorten Freiburg und Basel.

Entstehen sollen sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Gemeinde strebt damit eine gute Nutzungsmischung zwischen flächensparenden und kostenoptimierten Wohnungen und Einzelgrundstücken an, so dass sowohl die Nachfragen nach Angeboten für den Mietwohnungsbau oder Mehrgenerationenhäusern als auch nach freistehenden Einfamilienhäusern im Plangebiet gedeckt werden kann.

Grundlegende Ziele 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.

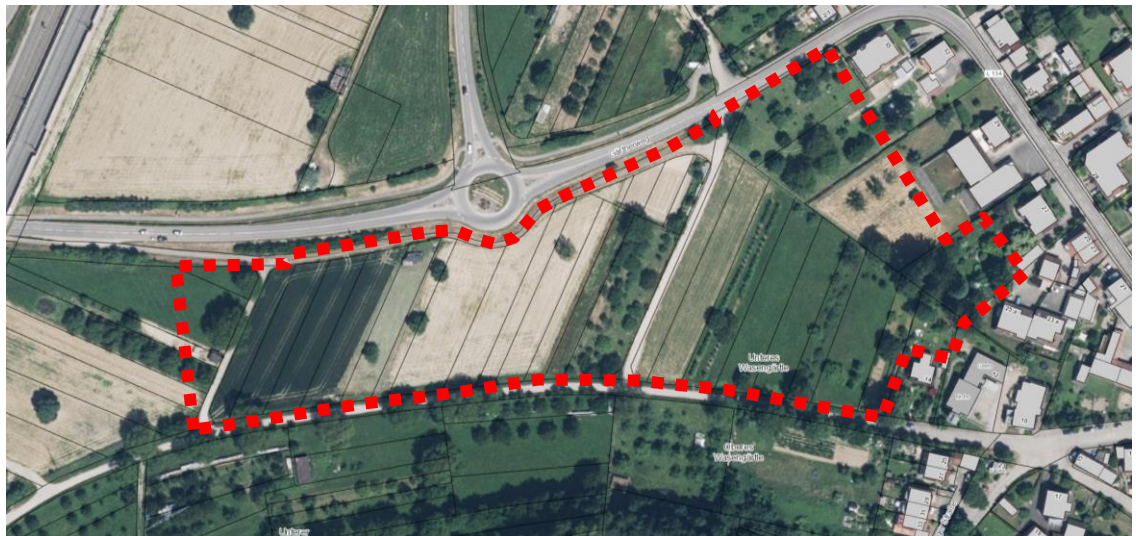
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wasengärtle I“ werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Gemeinde Schliengen als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der Umgebung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen
- Qualitätvolle Einbindung in die Landschaft durch eine Ortsrandeingrünung
- Vernetzung des Plangebietes mit dem Ortszentrum und langfristig mit dem Bahnhof

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schliengen im Gewann Unteres Wasengärtle zwischen dem Gärtnerweg (L134) und der Bellingner Straße. Im Osten schließt das Gebiet an die Grundstücke der Bebauung entlang der Eisenbahnstraße (ebenfalls L134) an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

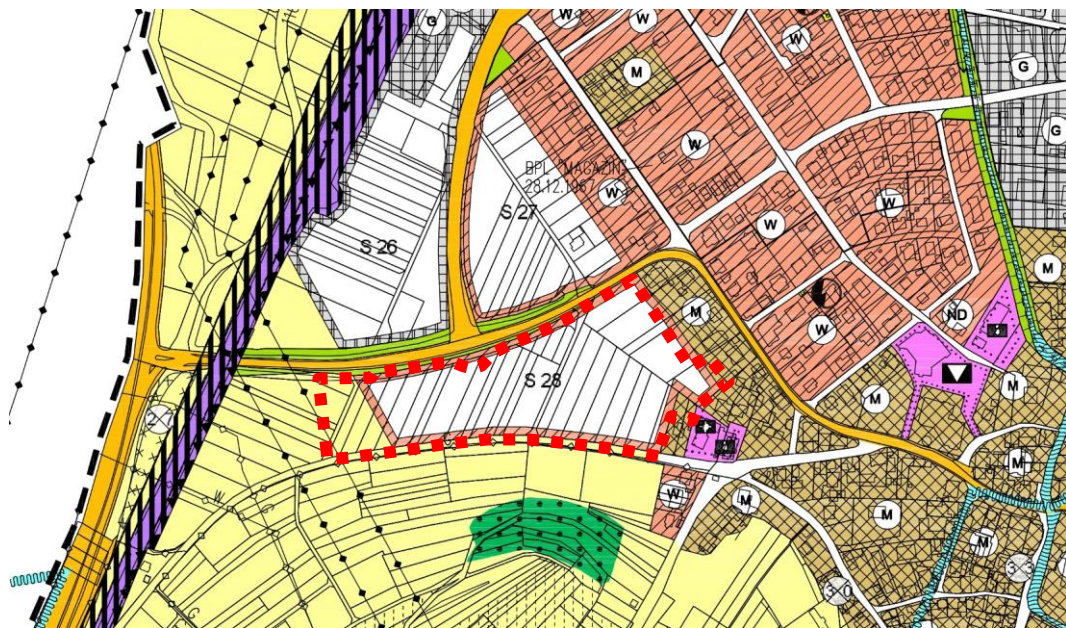


Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist das Plangebiet größtenteils als zu entwickelnde Wohnbaufläche (S 28) dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung):



Der Bebauungsplan geht im westlichen Bereich über die Abgrenzung der zu entwickelnden Wohnbaufläche hinaus.

Das Plangebiet liegt im Gewinn Unteres Wasengärtle zwischen dem Gärtnerweg (L134) und der Bellinger Straße. Im Osten schließt das Gebiet an die Grundstücke der Bebauung entlang der Eisenbahnstraße (ebenfalls L134) an. Die Grundstücke an der Eisenbahnstraße sind geprägt durch eine Bebauung entlang der Straße und einen großen rückwärtigen Grünbereich im Westen mit z.T. großem Baumbestand bzw. gärtnerisch angelegten Flächen. Die Gemeinde Schliengen sieht hier den Erhalt der Grünflächen als sinnvoll an, stellen diese doch eine – auch im ökologischen Sinn – wertvolle Grünzäsur innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Ein Großteil der rückwärtigen Grünbereiche sollen daher im Bebauungsplan als private bzw. öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, um die wesentliche städtebauliche Bedeutung dieser innerörtlichen Grünflächen zu verdeutlichen und an dieser Stelle eine kleine Zäsur zwischen der bestehenden Bebauung und dem neuen Baugebiet entstehen zu lassen. Gerade in der Gemeinde Schliengen gibt es immer wieder kleinere Grünzäsuren innerhalb des Siedlungsbestandes, die neben der Wohnumfeldverbesserung auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Um die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche, die dringend für die Entwicklung von Wohnbauflächen benötigt wird, nicht zu sehr zu verkleinern, soll die bisherige westliche Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan leicht überschritten werden, um einen Ausgleich für die am östlichen Rand des Plangebiets erhaltenen Grünflächen zu schaffen. Da aufgrund der 110-kV-Bahnstromleitung im Westen des Plangebiets der städtebauliche Entwurf zum Planstand der Offenlage überarbeitet wurde und im Westen des Plangebiets öffentliche Grünflächen entstehen, liegt die Überschreitung der zu entwickelnden Wohnbaufläche durch das Allgemeine Wohngebiet bei ca. 1.600 qm. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle und zweckmäßige Arrondierung des Siedlungsbereichs, mit der eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht werden soll. Die Flächenüberschreitung steht nur in einem geringen Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebietes und ist darüber hinaus sogar kleiner als die östlich geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen (insgesamt ca. 4.680 qm). Nach Auffassung der Ge-

meinde Schliengen handelt es sich hier um eine maßvolle und bedarfsorientierte Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, die ganz im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer moderaten Flächenentwicklung steht, und die die Inanspruchnahme der zusätzlichen Flächen rechtfertigt.

1.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden soll.

1.5 Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 28.09.2016 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wasengärtle I“. Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 17.10.2016 –
17.11.2016 – | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom
12.10.2016 mit
Frist bis
17.11.2016 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 22.03.2018 | Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage |
| 09.04.2018 –
09.05.2018 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 14.06.2018 | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Wasengärtle I“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Allgemeine städtebauliche und ökologische Zielsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Um ein schlüssiges Konzept zu finden, wurde vor Beginn des Verfahrens ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet. Hier wurden u.a. die mögliche verkehrliche Erschließung, Verdichtung, Wohnformen, Dimensionierung, Grünordnerische Vorstellungen etc. untersucht, optimiert und in einem Gestaltungsplan dargestellt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plankonzept aufgrund der Berücksichtigung verschiedener Belange bzw. Abstimmungen mit privaten Grundstückseigentümern etwas verändert.



Gestaltungsvorschlag „Wasengärtle I“, FSP Stadtplanung, Stand: Februar 2018

Das Konzept sieht vor, die rückwärtigen bestehenden Grünflächen der Gebäude entlang der Eisenbahnstraße teilweise zu erhalten. Damit sollen im Wesentlichen ökologische Zielsetzungen erfüllt werden, gleichzeitig soll damit die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbessert werden, das Ortsbild aufgewertet, die Vernetzung von Biotopen sowie das lokale Kleinklima unterstützt werden. Entstehen sollen sowohl private als auch öffentliche Grünflächen.

Gegenüber der Abgrenzung der frühzeitigen Beteiligung wurde das Flurstück der Bellingner Straße im Süden aus dem Plangebiet herausgenommen. Ein eventuell angedachter Ausbau bzw. Sanierung der Straße soll außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt in der Überarbeitung ausschließlich über eine zentrale Anbindung über den Gärtnerweg / L134 von Norden. Aufgrund des bestehenden Kreisverkehrs sowie der Geländetopographie mit einem Geländeversprung von bis zu 3,5 m sind weitere Zufahrten im Westen nicht möglich. Die privaten Grundstücke im Plangebiet werden über die neu geplante innere Erschließungsstraße erschlossen, deren östliche und westliche Stichstraße jeweils mit einem Wendehammer abschließt. Anschlussmöglichkeiten an die südlich gelegene

Bellinger Straße sind ausschließlich über Fuß- bzw. Radwege möglich, so dass das Plangebiet gut integriert werden kann, die Bellinger Straße jedoch nicht durch weiteren (Auto-)Verkehr belastet wird. Die zentrale Erschließungsstraße soll einem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung tragen aber dennoch ausreichend gute Verkehrsverhältnisse bieten. Innerhalb des Straßenraums sowie am Ende des östlichen Wendehammers sind insgesamt 17 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Durch Baumpflanzungen soll die zentrale Erschließungsachse ansprechend gestaltet werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes zum Ortskern hin sollen hauptsächlich Geschosswohnungsgebäude mit max. 3 Vollgeschossen entstehen, im westlichen Teil zur freien Landschaft hin hauptsächlich etwas niedrigere Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen (jeweils plus Attika- oder Dachgeschoss). Die jeweils rückwärtige zweite Gebäudereihe der kleinteiligeren Bebauung soll über öffentliche Stichstraßen erschlossen werden, so dass kleine überschaubare Hausgruppen entstehen, die durch ihre Wohnhöfe eine eigene Identität entstehen lassen und eine größtmögliche Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten sollen. Dieses Konzept soll insbesondere die Entstehung von Mehrgenerationenhäusern bzw. kleinen Hausgemeinschaften fördern.

Im Süden des Plangebietes, direkt an der Bellinger Straße, verläuft ein Entwässerungsgraben, der größtenteils erhalten werden soll, um Starkregenereignisse frühzeitig abzufangen. Der Graben liegt nach der jetzigen Abgrenzung nur teilweise innerhalb des Plangebiets. Im Süden des Plangebiets liegt daher eine schmale öffentliche Grünfläche, über die eine verkehrliche Erschließung der neuen Gebäude nicht möglich sein soll.

Aufgrund der Lage der westlich gelegenen 110-kV-Leitung und der zugehörigen Schutzstreifen wurde zum Schutz der zukünftigen Bewohner das Plankonzept des vorliegenden Bebauungsplans auch im westlichen Bereich überarbeitet. Wohnbebauung soll nur außerhalb des Schutzstreifens möglich sein. Ein Großteil der innerhalb des Schutzstreifens liegenden Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen, in der Ausgleichsmaßnahmen sowie Spielflächen umgesetzt werden können.

Innerhalb des Plangebiets entsteht ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, innerhalb der von Westen kommende Radweg am Gärtnerweg ins Plangebiet geführt werden soll, so dass das Radwegenetz weiterhin gut fortgeführt werden kann. Bei einer Entwicklung des nördlich der L134 gelegenen Plangebietes „Oberes Franderfeld“ (im FNP mit S 26 gekennzeichnet) ist eine Fußgängerbrücke als „Brückenschlag“ über die L134 vorstellbar, die beide Plangebiete verbindet und eine weitere kurze Anbindung an den Bahnhof ermöglicht.

2.2 Baugrund

Durch das Geotechnische Institut, Weil am Rhein, wurden die Baugrundverhältnisse im Plangebiet untersucht.

Unterhalb des Mutterbodens liegt eine ca. 1,2 m bis 1,7 m dicke Schicht Löss, bestehend aus schwach feinsandigem Schluff. Bei der darunter liegenden Schicht Lösslehm wird von einer Dicke von ca. 2,5 m bis ca. 4,5 m ausgegangen; eine Schichtuntergrenze war in den Schürfen nicht direkt anzufinden. Darunter stehen erfahrungsgemäß mehrere Meter mächtige Hohllebachschotter an, die im Rahmen der Untersuchungen jedoch nur indirekt mit den Rammsondierungen aufgeschlossen werden konnten.

In den quartären Lockergesteinsablagerungen aus Rheinschottern bzw. Hohlebachschottern ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet. Gemäß Gutachten ist im Plangebiet ein mittlerer Grundwasserspiegel auf der Höhenkote 220 mNN und damit in einer für das Bauwerk nicht mehr relevanten Tiefe zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen konnten keine Wasserzutritte in die Schurf- und Sondierlöcher festgestellt werden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es, in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen, zum Auftreten von Sicker- bzw. Schichtwässern kommen kann. Dies ist insbesondere bei der Herstellung von Baugruben sowie bei der Abdichtung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Versickerungsversuche zeigen, dass die Bodenschicht Löss gemäß DIN 18130 als wasserdurchlässig und gemäß DWA-Kommentar zum Arbeitsblatt DWAA 138 für Versickerungsmaßnahmen als prinzipiell geeignet ($k_f \geq 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) einzustufen ist. Allerdings ist die ermittelte Durchlässigkeit des Löss relativ, gering so dass der Löss für größere Versickerungsmaßnahmen als nur bedingt geeignet einzustufen ist. Die Wasserdurchlässigkeit des unter dem Löss lagernden Lösslehms ist aufgrund des höheren Tonanteils des Lösslehms erfahrungsgemäß geringer als beim Löss. Der Lösslehm ist damit schwach wasserdurchlässig und für Versickerungsmaßnahmen als ungeeignet einzustufen.

Zur Abschätzung einer Schadstoffbelastung der oberflächennah anstehenden und aushubrelevanten Bodenschichten (Mutterboden, Löss) hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung von Aushubmaterial wurden Bodenproben entnommen. Dabei wurde bei keiner Probe der jeweilige Zuordnungswert Z 0 (Lehm/Schluff) der untersuchten Parameter überschritten. Aushubmaterial von der Qualität der untersuchten Proben kann der Einbaukonfiguration Z 0 zugeordnet werden. Z 0-Material kann uneingeschränkt wiederverwendet werden.

Hinweise zur Bauwerksgründung und Baugrubenausbildung können dem beigefügten Gutachten entnommen werden. Es wird empfohlen, die jeweiligen Baumaßnahmen geotechnisch betreuen zu lassen.

2.3 Entwässerungskonzept

2.3.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von den Baugrundstücken wird über den Gärtnerweg nach Norden geführt und über ein Hebewerk in den bestehenden Mischwasserkanal in der Eisenbahnstraße befördert.

2.3.2 Trinkwasser, Löschwasser

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

2.3.3 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Nach dem Gutachten des Geotechnischen Instituts, Weil am Rhein, vom 20. März 2017, sind im Plangebiet tiefgründige Löss-Lehmschichten festgestellt worden. Nach den Ergebnissen der Versickerungsversuche wird die Bodenschicht Löss als prinzipiell versickerungsfähig eingestuft. Allerdings ist die ermittelte Durchlässigkeit relativ gering, so dass der Löss für größere Versickerungsmaßnahmen als nur bedingt geeignet eingestuft wurde. Die unter der Lössschicht liegenden Löss-

Lehmschichten werden nach DWA Arbeitsblatt A 138 als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Bedingt durch die Tieflage der Regenwasserkanalisation werden die nicht durchlässigen Löss-Lehmschichten erreicht, daher sind dezentrale und zentrale Versickerungsanlagen im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über einen Transportkanal in nördliche Richtung zu einem zentralen Versickerungsbecken nordwestlich des Bahnhofs Schliengen in der Nähe in des dortigen Regenüberlaufbeckens Schliengen.

Diese Regenwasserableitung und –versickerung übernimmt auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem künftigen Plangebiet „Schliengen-West“ und auch das anfallende Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis aus dem Einzugsgebiet südlich des Baugebietes.

Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist mittels Speicherzisternen zu sammeln und gedrosselt in die im Straßenraum bereitgestellte Regenwasserkanalisation abzuleiten.

2.4 Starkregen (Untersuchung der Überflutungsgefährdung)

Entsprechend dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ wurde für das Plangebiet eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Wegen der möglichen Hochwassergefährdung wurde das Büro WALD + CORBE mit der Erstellung der Starkregengefahrenkarte und der Ermittlung der Hochwasserabflusswerte beauftragt (Bericht vom 11.12.2017). Im Ergebnis zeigt sich ein punktueller Zulauf über das bestehende Graben- und Leitungssystem beim 100-jährlichen Ereignis von $Q=581$ l/sec. Aus dem nicht direkt angeschlossenen Einzugsgebiet sind nochmals 107 l/sec als Oberflächenabfluss zu erwarten. Diese Zulaufwassermengen sind in der Planung der Entwässerungskonzeption berücksichtigt. Das Baugebiet ist dadurch vor einem Hochwasser aus dem benachbarten Einzugsgebiet in Folge eines Starkregenereignisses geschützt.

2.5 Belange des Immissionsschutzes

2.5.1 Schallschutz (Bahnverkehr, Straßenverkehr)

Zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“ der Gemeinde Schliengen wurde durch das Büro Karl-Albrecht-List, Bad Bellingen, eine Schallprognose erstellt. Berücksichtigt wurden Emissionen der Bahnlinie im Westen und dem Verkehr der L134.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Lärmbelastung durch den Bahnverkehr vor allem während der Nachtzeit mit bis zu 11 dB(A) an einigen Immissionsorten deutlich über dem Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete liegt. Im Falle aktiver Schallschutzmaßnahmen könnten theoretisch die bestehenden Schallschutzwände vom Bahn-km 243,45 an bis zum jeweiligen südlichen Ende der bereits vorhandenen Schallschutzwände um 1 m bzw. 2 m zusätzlich erhöht werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die bestehende Konstruktion statisch für die zusätzliche Auf- und Windlast ausgelegt ist. In diesen Fällen würden sich die Grenzwertüberschreitungen tagsüber im Mittel allerdings nur um 1,5 dB(A) bzw. 2,4 dB(A) verringern, nachts um 1,1 dB(A) bzw. 1,6 dB(A). Die geschätzten Kosten für solche aktive Schallschutzmaßnahmen liegen in einer Größenordnung von 130.000 bzw. 250.000 Euro.

Die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr liegen dem gegenüber an allen Immissionsorten vor allem während der Nachtzeit deutlich niedriger und überschrei-

ten die Grenzwerte sowohl tagsüber wie auch nachts im straßennahen Bereich bei einer Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit maximal 4 dB(A). Eine aktive Schallschutzwand auf einer Länge von ca. 225 m wird aufgrund der nur geringfügigen Überschreitungen sowie aufgrund städtebaulicher Gründe nicht befürwortet. Die Wohngebäude entlang dem Gärtnerweg / L134 haben die Möglichkeit der Ausrichtung auf die lärmabgewandte Seite nach Süden.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In dem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Bauindustrie beim Wohnungsbau heute standardmäßig Materialien der Lärmpegelklasse II verarbeitet.

2.5.2 110-kV-Leitung

Im westlichen Teil des Plangebiets quert teilweise eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung das Plangebiet. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 60 Meter (je 30 m beidseits der Trassenachse). Masten und Leitungstrasse wurden durch eine Vermessungsfirma aufgenommen, die Lage der Leitung sowie die notwendigen Schutzstreifen werden im Bebauungsplan dargestellt.

In diesem Bereich können von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Felder - entstehen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Nach DB Netze wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hingewiesen, dass die 110-kV- Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

Aufgrund der Lage der 110-kV-Leitung und der zugehörigen Schutzstreifen wurde zum Schutz der zukünftigen Bewohner das Plankonzept des vorliegenden Bebauungsplans im westlichen Bereich überarbeitet. Zum Schutz von Gebäuden mit dauerhaftem Aufenthalt wurden die jeweiligen überbaubaren Flächen (Baufenster) außerhalb des Schutzstreifens festgesetzt. Baufenster zur Errichtung von Hauptgebäuden liegen daher vollständig außerhalb der Schutzstreifen der Leitung, es gibt darüber hinaus nur kleinere Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets, die innerhalb des Schutzstreifens der Leitung liegen. Die überwiegende Fläche unterhalb der Leitungstrasse ist öffentliche Grünfläche. Für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets, die innerhalb des Schutzstreifens liegen, sind hochbauliche Anlagen bis zu einer Höhe von max. 252 m über NN zulässig. Dies ist insbesondere zu beachten, da im Plangebiet Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten zulässig sind; darüber hinaus sind im betreffenden Bereich Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster zulässig. Weitere Hinweise der DB Energie sind unter Punkt 4. der Bauvorschriften (Hinweise) aufgeführt.

2.6 Verkehrliche Erschließung – Abstände zur L134

Das Plangebiet wird ausschließlich von Norden über den Gärtnerweg / L134 durch eine Zufahrtsstraße verkehrlich erschlossen. Die neuen Gebäude sollen dabei überwiegend über die neu geplanten inneren Erschließungsstraßen erschlossen

werden. Die inneren Wendeflächen im Plangebiet sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbar.

Aufgrund der Nähe zur L134 wurde die Planung sowohl mit dem Regierungspräsidium Freiburg als auch dem Landratsamt Lörrach abgestimmt. Für Hochbauten entlang von Landes- und Bundesstraßen gilt ein Anbauverbot ab dem bestehenden Fahrbahnrand von einer Breite von 20 m. Mit der Aussicht, langfristig auch im Norden des Gärtnerwegs /der L134 eine Bebauung zu entwickeln, wurde daher vereinbart, eine Ausnahme vom Anbauverbot zuzulassen und den einzuhaltenden Abstand für Gebäude auf 10 m zu reduzieren. Die überbaubaren Flächen in Form der jeweiligen Baufenster haben daher einen Mindestabstand zur L134 von 10 m. Darüber hinaus wurde auf der Nordseite des Allgemeinen Wohngebiets westlich der neuen Erschließungsstraße ein Zufahrtsverbot von der Landesstraße festgesetzt. Um zu vermeiden, dass Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen innerhalb des 10 m-Abstandes gebaut werden, wird in diesem Bereich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedungen – unzulässig sind. Zu den baulichen Anlagen gehören u.a. Nebenanlagen oder auch Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Darüber hinaus wurde die Einmündung der neuen Erschließungsstraße zum Gärtnerweg / L134 abgestimmt. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der Ausweisung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade für Anlagen für sportliche Zwecke der hierfür erforderliche Platzbedarf nicht ausreicht. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

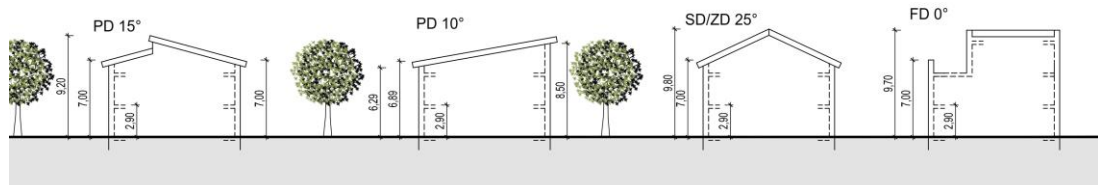
Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

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.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die getroffenen Festsetzungen (Baufenster, Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Dachform und –neigung) ausreichend definiert

ist und den zukünftigen Bauherren ein gewisser Spielraum bei der Ausgestaltung ihrer Gebäude eingeräumt werden soll.

Um der Nachfrage nach „modernen“ Bauformen nachzukommen und gleichzeitig ein harmonisches Ortsbild zu präsentieren, sollen mehrheitlich flachere Dachneigungen festgesetzt werden (s. örtliche Bauvorschriften). Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden daher so getroffen, dass eine gute Ausnutzung möglich ist, die Gebäude jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten können. Da das Plangebiet zukünftig den neuen Ortseingang von Schliengen repräsentiert, erscheint dies angemessen.



Beispielhafter Systemschnitt zur Darstellung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen bei verschiedenen Dachformen

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Höhe von 4 m festgesetzt.

In Abstimmung mit der DB Netze sind hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nur bis zu einer Höhe von max. 252 m über NN zulässig.

3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Um die beabsichtigten städtebaulichen Strukturen abzubilden wird für die Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes (WA1) 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.

Für die Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes (WA2) wird die offene Bauweise festgesetzt, die jedoch nur in Form von Einzelgebäuden umgesetzt werden kann, so dass hier kompakte Einheiten in Form von Geschosswohnungsbauten entstehen können.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um ebenfalls die städtebauliche Struktur gut abbilden zu können und keine willkürlich gedrehten Gebäude entstehen zu lassen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Die Baufenster im WA1 und WA2 werden möglichst zusammenhängend festgelegt, um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielräume einzuräumen.

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.

3.5 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, Carports und offenen Kfz-Stellplätzen getroffen.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde im WA1 festgesetzt, dass Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig sind. Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen dabei 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 oder 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. Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 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.

Im WA2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig, so dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur gut ablesbar ist. Darüber hinaus sollen im Geschosswohnungsbau Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und die städtebauliche Figur nicht zu sehr beeinträchtigen.

Im Bereich der Geschosswohnungsgebäude sollen Stellplätze hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden, daher sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- bzw. Abfahrten ebenfalls außerhalb der Baufenster zulässig.

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 bzw.

Gehwegbereich 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.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um zu vermeiden, dass Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen innerhalb des 10 m-Abstandes zur L134 gebaut werden (siehe hierzu auch Ziffer 2.6), wird in diesem Bereich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedungen – unzulässig sind.

Zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern müssen Sichtflächen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden, gemessen ab Oberkante der Fahrbahn.

3.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen im Plangebiet generell unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen sind.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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 Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn 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 sowie nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen extensiv begrünt werden.

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

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. 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

Für die Dächer der Gebäude im Plangebiet sollen überwiegend „moderne“ und stark nachgefragte Dachformen ermöglicht werden, so dass in der Regel flachere Dachneigungen festgesetzt werden (Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 8°, Sattel- und Zeldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15°).

Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist aus gestalterischen Gründen mit maximal 1,5 m zulässig. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports ausschließlich mit einer Dachneigung von 0-8° 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 den Flach- bzw. Pultdächern prinzipiell realisiert werden können. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

4.2 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.

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.

4.3 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.

Im Bereich der Wendeanlage ist im Freihaltebereich eventuell mit einem Überhang größerer Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge oder Lieferfahrzeugen 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 Fahrzeugen vermieden werden.

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

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.

4.4 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.

4.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweifahrer und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich des WA2 gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit erhöht wird. Gerade im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus wird von einer höheren Anzahl an Wohneinheiten ausgegangen, so dass insbesondere in diesem Bereich die Notwendigkeit gesehen wird, eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

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 auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn sich der Bahnhof von Schliengen in ca. 500 m Luftlinie befindet und im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung gerade in kleineren Gemeinden nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird eine sparsame Erschließung gewählt, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen da-

her nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

4.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist für das Plangebiet ein zentrales Versickerungsbecken nordwestlich des Bahnhofs Schliengen vorgesehen (siehe auch Ziffer 2.3.3). Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist daher in Speicherzisterne zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

5 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg, ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan beigefügt wird.

Durch die geplante Überbauung kommt es zu zahlreichen Gehölzrodungen und dem Verlust von Lebensräumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung (z.B. Streuobstwiesen), die insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse genutzt werden. Im Bebauungsplan werden daher für Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Damit artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können, sind diese z.T. vorgezogen umzusetzen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ergibt sich der folgende Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

- Ausweisung und dauerhafte Sicherung von 12 Habitatbäumen innerhalb oder im Umkreis von 100 m zum Plangebiet
- Um bereits kurzfristig ein ausreichendes Quartierangebot zu gewährleisten, sind die Habitatbäume mit insg. zehn Fledermauskästen zu versehen.

Für die **Zauneidechse** ergibt sich der folgende Umfang an vorgezogenen Maßnahmen:

- Schaffung eines Eidechsenhabitats auf einer Fläche von ca. 3.600 m² (Anlage von zwei flachen Steinriegeln mit Totholzstrukturen, Anlage eines weiteren Totholzhauens, Erweiterung einer Feldhecke, extensive Wiesennutzung)
- Für die Artengruppe der **Vögel** ist die folgende Maßnahme vorzeitig durchzuführen:
- Anbringen von 6 Starenhöhlen und 1 Nistkasten für den Feldsperling im Umfeld bis 500 m um das Plangebiet

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Plangebiet entstanden Eingriffe können durch interne Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets finden auf den Flurstücken 2913, 2916, 2916/2, 3621 (Gemarkung Schliengen, am Plangebiet), 3458, 3454 (Liel, Auf der Eckt), 3158 (Obereggenen), 190, 191 (Niedereggenen) sowie 3787 (Schliengen) statt und umfassen eine Fläche von insgesamt 1,06 ha.

Bei den externen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um insgesamt 7 Maßnahmenflächen bzw. Maßnahmenkomplexe in unterschiedlicher räumlicher Lage:

- Maßnahme M1 Am Plangebiet: Fettwiese und Streuobstwiese im Umfang von ca. 0,39 ha
- Maßnahme M2 Auf der Eckt: Rebhänge im Umfang von ca. 0,28 ha (Auf der Eckt)
- Maßnahme M4: Obereggenen: Streuobstwiese im Umfang von ca. 0,23 ha
- Maßnahme M5b Niedereggenen: Beeinträchtigte Trockenmauer auf Länge von 22 Metern
- Maßnahme M6 Schliengen: Streuobstwiese im Umfang von ca. 0,18 ha

Zur ausführlichen Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde Schliengen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde bzw. Gemeinde und Grundstückseigentümer gesichert.

6 KLIMA UND ENERGIE

Gem. § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Versickerung von Regenwasser etc.). Im Rahmen der planerischen Abwägung steht der Klimaschutz gleichwertig neben anderen Belangen, die mit- und untereinander abzuwägen sind. Die Gemeinde Schliengen hat sich bei vorliegendem Plangebiet mit den Erfordernissen des Klimaschutzes auseinandergesetzt. Die Gemeinde Schliengen begrüßt dabei ausdrücklich den Einsatz regenerativer Energien privater Bauherren.

Bereits im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wurde durch Alternativenprüfungen die Eignung von neuen Wohnbauflächen grundsätzlich geprüft. Das Plangebiet „Wasengärtle“ zeichnet sich insbesondere durch die gute Lage im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand sowie durch die Nähe zu wesent-

lichen verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Bahnhof, Landesstraße L134) aus.

Bei der verkehrlichen Erschließung wurde auf eine Vernetzung des Plangebiets mit dem bestehenden Ortskern geachtet. Mit den ausgewiesenen Fuß- und Radwegen ist das Plangebiet gut an den Ortskern angeschlossen. Durch die Nähe zum Bahnhof ist das Plangebiet grundsätzlich günstig gelegen, so dass insbesondere die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gefördert wird.

Durch die Lage am Ortsrand ist die Frischluftzufuhr des Plangebiets selbst berücksichtigt. Das Plangebiet setzt einige große Grünflächen im Osten im Anschluss an den bestehenden Ort fest, so dass hier wertvolle Grünzäsuren zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Sicherung der Frischluftzufuhr verbleiben.

Das Plangebiet ist grundsätzlich gut besonnt. Durch die Festsetzungen zur Bauweise, der zulässigen Firstrichtungen und der überbaubaren Grundstücksflächen können die geplanten Gebäude fast vollständig nach Süden orientiert werden, so dass durch die Ausrichtung der Gebäude solare Energie (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen) gut ausgenutzt werden kann.

Mit den Festsetzungen großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen (Baufenster) soll grundsätzlich dem Ziel des Flächensparens Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie zu maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine gute Ausnutzung der geplanten Gebäude. Kompakte Baustrukturen wie z.B. Geschosswohnungsgebäude sollen hauptsächlich im östlichen Teil des Plangebiets im WA2 untergebracht werden. Im westlichen Teil sollen vor allem Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ist die gesetzliche Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO), in der kompakte Gebäude umgesetzt werden können, gleichzeitig aber auch wertvolle Grün- und Freibereiche entstehen können. Im Plangebiet wird keine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, so dass in den jeweiligen Gebäuden auch mehrere Wohneinheiten entstehen können.

Für die Gebäude selbst gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z.B. das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien oder die Energieeinsparverordnung, die die jeweilige Energieeffizienz eines Gebäudes regelt. Hiermit könnten individuelle Energiekonzepte erstellt und umgesetzt werden. Weitergehende Festsetzungen zum Energiekonzept, wie z.B. der Anschlusszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung, sollen in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht aufgenommen werden.

Weitere Festsetzungen wie z.B. Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zum Verbot unbeschichteter metallhaltiger Materialien zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung und zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz.

Bei den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften – insbesondere Dachflächen – wurden keine besonderen Festsetzungen getroffen, die Bauvorschriften wurden jedoch so getroffen, dass die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausgeschlossen oder unangemessen beeinträchtigt wird.

Bei der Wahl der Dachformen und Dachneigungen der jeweiligen Gebäude wurden generell flachere Dachneigungen zugelassen. Hiermit sollen „moderne“ und stark nachgefragte Dachformen umgesetzt werden können, gleichzeitig sind flachere Dachneigungen insbesondere für Dachbegrünungen geeignet. Für die Hauptgebäude wurde diese nicht zwingend festgesetzt, können aber individuell realisiert werden. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, Garagen und Carports

sind mindestens zu 70 % zu begrünen, ebenso Tiefgaragen, sollten diese im Plangebiet entstehen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort unterstützt, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenfalls kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden.

Der Erhalt und die Bepflanzung privater und öffentlicher Grünflächen wirken sich ebenfalls positiv auf den Klimaschutz aus. Die getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grundstücken wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen, durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbindung der Luft verbessern. Bäume und Sträucher bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Durch ein Entwässerungskonzept wurde die Regenwasserableitung und –versickerung bereits im voraus berücksichtigt. Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist mittels Speicherezisternen zu sammeln und gedrosselt in die im Straßenraum bereitgestellte Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird in ein zentrales Versickerungsbecken nördlich des Plangebiets geleitet.

Zur Reduzierung von Starkregenereignissen der südlich der Bellinger Straße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurde ein bestehender Graben im Plangebiet entlang der Bellinger Straße belassen. Die Zulaufwassermengen sind in der Planung der Entwässerungskonzeption berücksichtigt. Das Baugebiet ist dadurch vor einem Hochwasser aus dem benachbarten Einzugsgebiet in Folge eines Starkregenereignisses geschützt. Vorsorgemaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen können durch die Vermeidung von Geländesenken, die Straßengestaltung und Straßenentwässerung sowie objektbezogene Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Gerade objektbezogene Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe, wurden im Bebauungsplan bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt. Daher kann die Ausführungsplanung auf Starkniederschläge angemessen reagieren und die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Straßenebene gelegt werden.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Umsetzung des Plangebiets sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	3,73 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,59 ha
Private Grünfläche	ca.	0,40 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,40 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,34 ha

9 KOSTEN DER PLANUNG

Überschlägige Ermittlung (Bruttokosten):

Verkehrsanlagen und Beleuchtung	ca.	957.000 €
Schmutzwasserentwässerung	ca.	423.000 €
Regenwasserableitung und Versickerung	ca.	1.848.000 €
Trinkwasserversorgung	ca.	319.000 €
Leerrohre für Breitband	ca.	40.000 €
Summe	ca.	3.587.000 €

Gemeinde Schliengen, den 14. Juni 2018

Werner Bundschuh, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser