

Gemeinde Schliengen

Ortsteil Mauchen



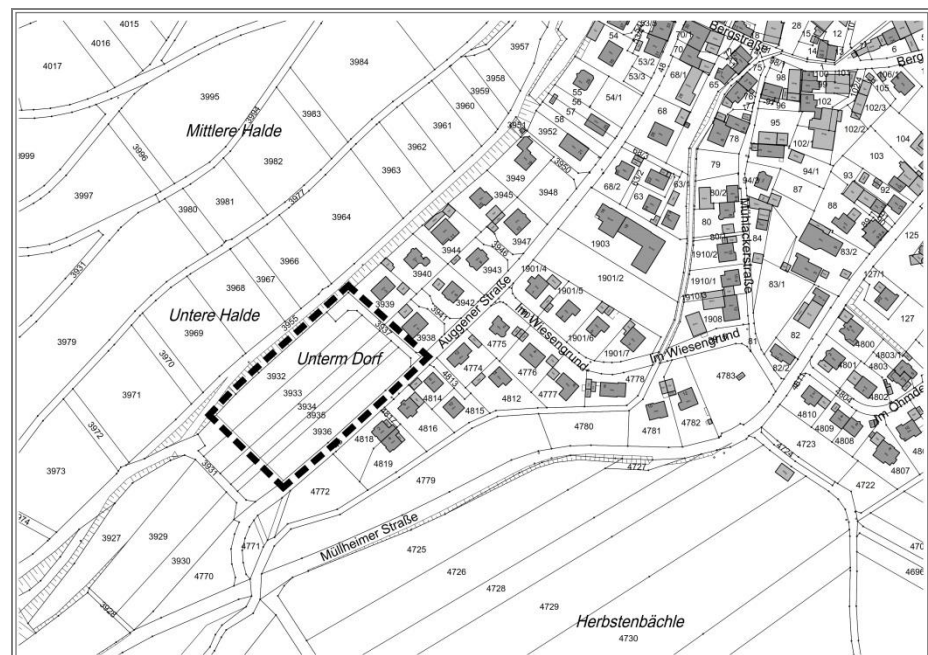
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterm Dorf“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbericht

Stand: 13.12.2018

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 „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat am _____

- a) den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen

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, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Durch den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ wird der bestehende Bebauungsplan „Untere Dorf-matten“ mit Rechtskraft vom 26.01.1977 im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3937 teilweise überlagert.

Durch den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ wird die bestehende Klarstellungssatzung für den Ortsteil Mauchen mit Rechtskraft vom 23.08.2007 im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3937 teilweise überlagert.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 13.12.2018
 - b) dem textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 13.12.2018

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 13.12.2018
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 13.12.2018

3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 13.12.2018
 - b) Umweltbeitrag vom 13.12.2018

§ 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.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Unterm Dorf“ wird der bestehende Bebauungsplan „Untere Dorfmatte“ mit Rechtskraft vom 26.01.1977 im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3937 teilweise überlagert.

Gemeinde Schliengen, den _____

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche 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, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche 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 höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.2 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

- 1.3.3 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.
Hinweis: Unabhängig davon sind hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung (siehe Planzeichnung) mit dem Leitungsträger abzustimmen. Siehe hierzu auch Hinweis Ziffer 3.7.
- 1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- 1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 1.5.3 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen 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.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Hinweis: Gebäude und hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Siehe hierzu auch Hinweis Ziffer 3.7.
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, 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 Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.7.1 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.
- 1.7.2 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. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestab-

stand von 1,00 m einhalten.

Hinweis: Gebäude und hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Siehe hierzu auch Hinweis Ziffer 3.7.

- 1.7.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 1.8.1 Die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Einfriedungen, Bäume) freizuhalten.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

- 1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm ist zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.10.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.10.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer, Titanzink, verzinktes Blech) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.10.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

1.11 Fläche für Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.11.1 Entsprechend Planeintrag ist auf der mit „LR“ bezeichneten Fläche ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.12.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens vier heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Bäume festgesetzter Baumstandorte können auf die zu pflanzende Anzahl der Bäume angerechnet werden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

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.

Artempfehlungen:

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. Purpurroter Zwiebelapfel, Brettacher, Graue Herbstrenette) gemäß der Empfehlungen des Fachbereichs Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamts Lörrach (www.loerrach-landkreis.de/streubst)

Sträucher für private Grundstücke

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher 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*)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°
- Zeltdächer, 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 nur mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.10.4).
- 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).
- 2.1.3 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
- 2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.2 Gestaltung 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 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken 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.
- 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 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken Retentions-
speicherzisternen durch die Eigentümer zu errichten. Die Retentionsspeicherzister-
nen müssen einen Retentionsraum von mindestens 2 m³ pro 100 Quadratmeter an-
geschlossener versiegelter Fläche besitzen. Ein zusätzlicher Speicherraum für eine
Brauchwassernutzung kann vorgesehen werden.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid ver-
pflichten, 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 berück-
sichtigen.

3.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flä-
chen 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.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bäume und Sträucher dürfen wegen des (möglichen) Vorkommens von Brutvögeln
nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock
gesetzt oder beseitigt werden.

3.4 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.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschob-
en wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnöti-
ges 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 Mas-
senausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes

nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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.

3.4.2 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.

Hinweis des Landratsamtes Lörrach zum 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.

3.5 **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.

3.6 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen sowie quartärem Löss mit unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von

Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Schutzstreifen 20-kV-Leitung

Nordwestlich des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der ED Netze. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 9 m beidseits der Trassenachse. Für die Freileitung besteht bereits eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Baumaßnahmen im Schutzbereich dürfen nur nach Absprache mit ED-Netze erfolgen.

3.8 Wasser

3.8.1 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.

3.8.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen 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.

3.8.3 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.

3.8.4 Dränagen

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.

3.9 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.

3.10 Hinweise der Leitungsträger

ED Netze GbmbH

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des Ortsnetzes durch die EDNetze GmbH versorgt werden.

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 sechs Wochen Vorlaufzeit, Ansprechpartner bei uns ist Matthias Steck. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6135, Faxnummer 07623 92-6129 oder per Mail an Matthias.Steck@ednetze.de.

Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Regionalplan 2000	4
1.5	Verfahren nach § 13 b BauGB	5
1.6	Verfahrensablauf.....	6
1.7	Bestehende Satzungen, Überlagerungsbereiche	6
1.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte	7
2	Konzeption der Planung	9
2.1	Plankonzept, Erschließung.....	9
2.2	Baugrund, Ver- und Entsorgung.....	10
2.3	Bestehende 20-kV-Leitung.....	10
2.4	Belange des Immissionsschutzes	11
2.5	Wasser.....	12
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	13
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	14
3.5	Sichtdreiecke, Verkehrsflächen, Zufahrtsverbot	14
3.6	Leitungsrecht	15
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baum- und Strauchpflanzungen.....	15
4	Erlas Örtlicher Bauvorschriften	16
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer.....	16
4.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	16
4.3	Einfriedungen.....	16
4.4	Antennen.....	17
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	17
5	Belange von Natur und Umwelt.....	17
6	Klima & Energie.....	18
7	Städtebauliche Daten	19
8	Bodenordnende Massnahmen	19
9	Kosten der Planung	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

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

Nachdem im Hauptort Schliengen im Juni 2018 der Bebauungsplan für das Baugebiet „Wasengärtle I“ zur Satzung beschlossen wurde und die letzten Baugebiete (Franderfeld, Schwarzwaldblick) vollständig aufgefüllt sind, sollen auch in den Ortsteilen in angemessenem Umfang Bauplätze geschaffen werden, um die Eigenentwicklung der Ortsteile zu gewährleisten und um die in den Ortsteilen vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können. Gerade in den Ortsteilen von Schliengen gibt es eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Aufgrund dieser starken Nachfrage, zur Stärkung des Standortes Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mauchen an.

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

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

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

- Stärkung des Ortsteils Mauchen als attraktiver Wohnstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Entwicklung eines qualitätvollen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mauchen, nördlich der Auggener Straße. Im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an, während nordwestlich, westlich und südlich die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen, teilweise für den Rebenanbau genutzt, anschließt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha und umfasst Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 3932 bis 3937. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.



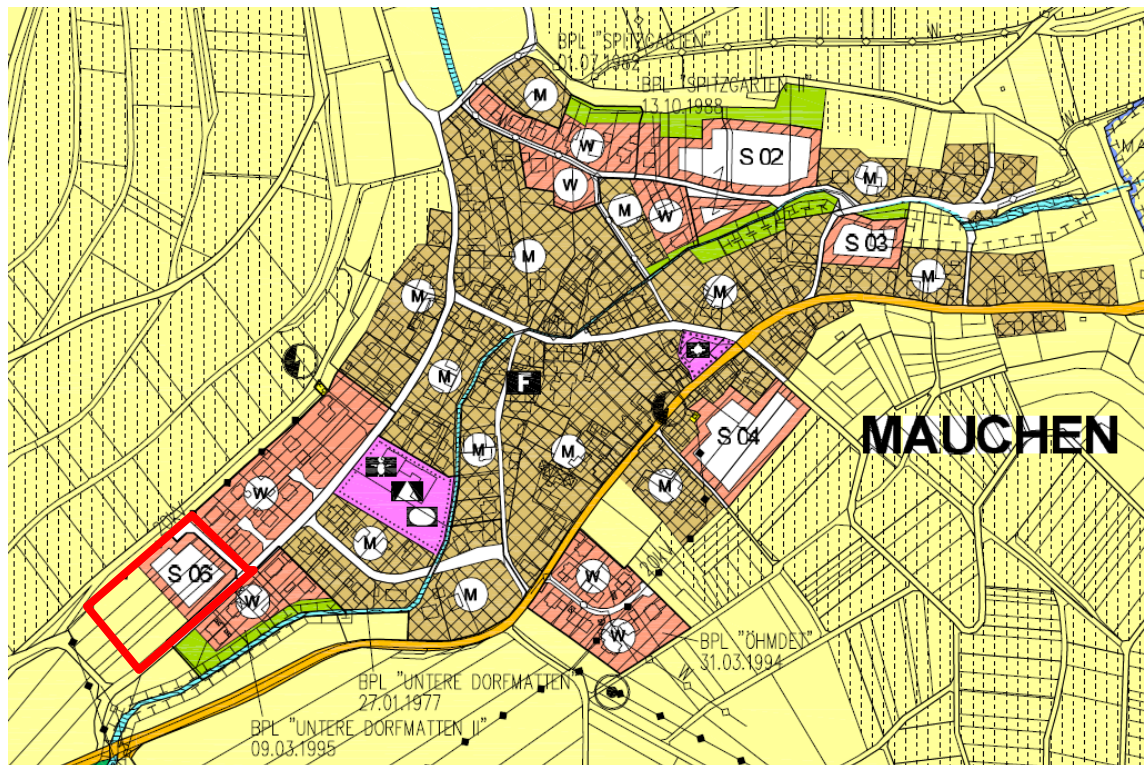
Ungefähre Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist das Plangebiet zum Teil als zu entwickelnde Wohnbaufläche (S 06), zum Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

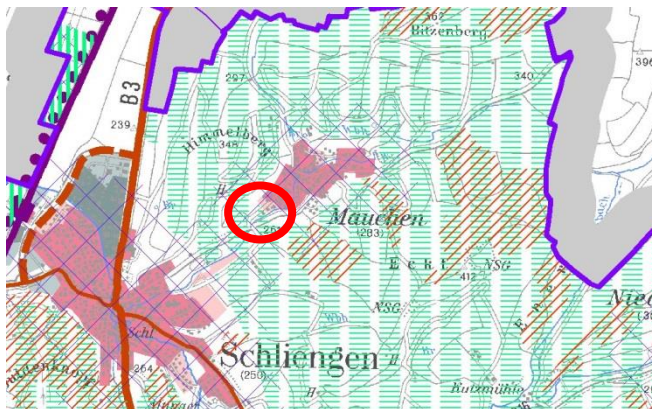
Die im FNP dargestellte Verkehrsfläche im Anschluss an den Bebauungsplan „Untere Dorfmaten“ wird für die Erschließung des Plangebiets nicht benötigt und daher in die Abgrenzung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Fläche S06 einschließlich dieser Verkehrsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 0,38 ha. Der Erweiterungsbereich umfasst fast die gleiche Größe von ca. 0,37 ha. Insgesamt wird somit eine Fläche von 0,75 ha für dringend benötigten Wohnraum in Mauchen generiert.

Da die Gemeinde Schliengen entsprechend dem akuten Bedarf an Wohnbauflächen derzeit für alle ihre Ortsteile weitere Bauflächen ausweisen möchte, wurden alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen zu entwickelnden Wohnbauflächen auf ihre Verfügbarkeit hin geprüft. Nach intensiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern kam die Gemeinde zu dem Schluss, dass alle Ortsteile über im Flächennutzungsplan ausgewiesene zu entwickelnde Wohnbauflächen verfügen, diese jedoch teilweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden. Die Gemeinde Schliengen strebt daher eine Änderung des Flächennutzungsplans an, um diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs als Wohnbauflächen auszuweisen. Im Gegenzug entfallen nicht zur Verfügung stehende Grundstücke.



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

1.4 Regionalplan 2000



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Bebauungsplans „Unterm Dorf“ (rote Umrandung)

Für die Gemeinde Schliengen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung beschlossen; die Grundsätze und Ziele des genehmigten Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.

Der Ortsteil Mauchen ist vollständig von einem Regionalen Grünzug umgeben (PS 3.1.1), teilweisen grenzen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Das Plangebiet liegt damit am Rande eines regionalen Grünzugs. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

Regionale Grünzüge werden im Regionalplan gebietsscharf ausgewiesen. Die Darstellung der gebietsscharfen regionalplanerischen Festlegungen erfolgt in der Raumnut-

zungskarte des Regionalplanes im Maßstab 1:50.000. Durch die gebietsscharfen Festlegungen ist eine genaue, parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich und würde auch den gesetzlichen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes, des Landesplanungsgesetzes sowie der Verwaltungsvorschrift Regionalpläne des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.06.2017 widersprechen.

Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Rahmen der Offenlage wurde bestätigt, dass der regionale Grünzug bei gebietsscharfer Betrachtung nicht betroffen ist.

1.5 Verfahren nach § 13 b BauGB

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

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 6.800 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 2.720 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 10.000 m² zu umgehen. Im Ortsteil Obereggenen wird gleichzeitig mit vorliegendem Bebauungsplan der Bebauungsplan „Ochsenmatt I“ aufgestellt. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang (beide Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet aus), ein räumlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da beide Plangebiete mehr als 4 km voneinander entfernt liegen. Die Kumulationsregel kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

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

Liegen diese Zulässigkeitsvoraussetzungen vor, sind entsprechend weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 a BauGB zu prüfen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

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

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

BauGB durchgeführt werden.

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

1.6 Verfahrensablauf

26.07.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen
	Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
05.10.2018 – 05.11.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 05.10.2018 mit Frist bis 05.11.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.7 Bestehende Satzungen, Überlagerungsbereiche

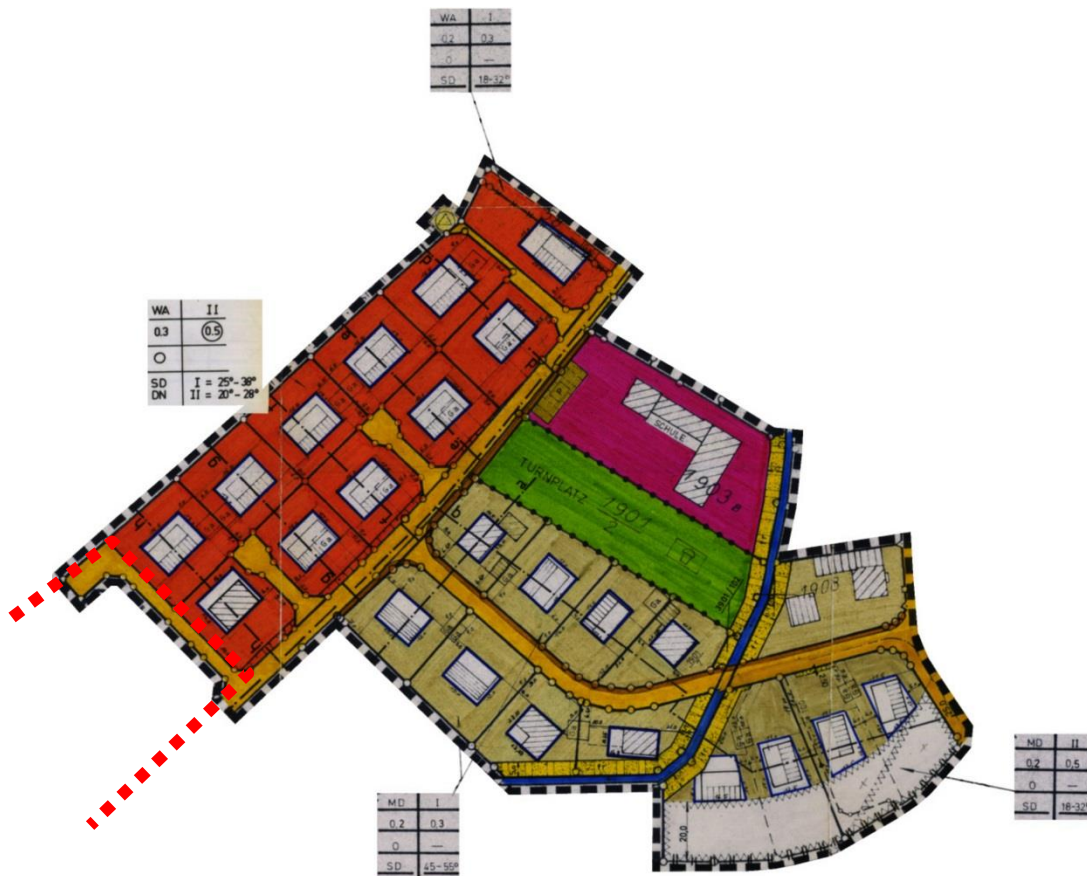
1.7.1 Klarstellungssatzung

Mit ihrer Bekanntmachung am 23.08.2007 trat die Klarstellungssatzung der Gemeinde Schliengen für die Ortsteile Liel, Mauchen, Niedereggenen, Obereggenen und Schallsingen in Kraft. Vorliegendes Plangebiet liegt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3937 innerhalb der Klarstellungssatzung.

1.7.2 Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans „Untere Dorfmaten“

Der Bebauungsplan „Unterm Dorf“ überlagert in einem kleinen Teilbereich im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3937 den Bebauungsplan „Untere Dorfmaten“. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 27.01.1977 rechtsverbindlich.

Das betreffende Grundstück im Überlagerungsbereich war zum damaligen Zeitpunkt als Verkehrsfläche geplant. Diese ist aufgrund der vorliegenden Plankonzeption nicht mehr notwendig und wird daher in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einbezogen. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, wird der bestehende Bebauungsplan „Untere Dorfmaten“ nach In-Kraft-treten des Bebauungsplans „Unterm Dorf“ im entsprechenden Teilbereich durch ein neutrales Deckblatt abgedeckt.



Verkleinerte Darstellung des Bebauungsplans „Untere Dorfmatte“ mit ungefähre Darstellung des Überlagerungsbe-
reichs (rote gestrichelte Umrandung)

1.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, so dass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich war.

Für die Gemeinde Schliengen wurden nach Abwägung aller relevanten Belange weitere Wohnbauflächen sowohl im Kernort Schliengen als auch in den Ortsteilen ausgewiesen. Aufgrund der guten Anbindung an den Ortskern sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen wurde u.a. das Wohngebiet S06 als zu entwickelnde Wohnbaufläche aufgenommen. Durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan wurden daher bereits die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Wohngebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, u.a. auch, da der bestehende Siedlungsbereich von Schliengen nachhaltig erweitert werden sollte und auch andere Flächen für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Insgesamt handelt es sich bei den vorliegenden Flächen um eine sinnvolle Arrondierung

der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem gibt es für die Gemeinde Schliengen derzeit keine anderen zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen dieser Größenordnung mehr, bei denen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde.

Innerhalb des Ortsteils Mauchen gibt es noch drei weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen. Die Fläche S02 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,77 ha wurde 2005 im Rahmen des Bebauungsplans „Spitzgarten III“ entwickelt. Derzeit ist lediglich ein Bauplatz mit einer Größe von ca. 700 m² noch unbebaut. Die Fläche S03 mit einer Größe von ca. 0,25 ha ist schon bebaut. Hier wären eventuell noch kleinere Nachverdichtungspotentiale in Form eines weiteren Gebäudes vorhanden, aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde hierauf jedoch keinen Einfluss.

Für die Fläche S04 mit einer Größe von ca. 0,58 ha hatte die Gemeinde Gesprächsverhandlungen mit den Eigentümern geführt. Die Gemeinde Schliengen betreibt eine aktive Baulandpolitik, in der zu entwickelnde Flächen grundsätzlich im voraus erworben werden, um einerseits Spekulationen zu verhindern, andererseits aber auch Einfluss auf die Weiterentwicklung und Verkaufsbedingungen zu haben. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Fläche S04 langfristig nicht entwickelt werden kann.

Gerade auch die Ortsteile der Gemeinde benötigen aber langfristig Bauland, um auch hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und die bestehende Infrastruktur zu erhalten. Die Entwicklung des Plangebiets „Spitzgarten III“ geschah im Jahr 2005, so dass der Bedarf für eine weitere Entwicklung von Bauland dringend notwendig ist. Innerhalb der Ortsteile gibt es derzeit nur wenige unbebaute Grundstücke, die darüber hinaus in Privateigentum sind, so dass die Gemeinde nur an die Eigentümer appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Die Gemeinde Schliengen möchte mit Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Dorf“ dringend benötigten Wohnraum entwickeln, um der Bevölkerung langfristig Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Da die Gemeinde demnächst Eigentümer der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans sein wird, kann die Vermarktung durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden. Mit dem Verkauf der Grundstücke verpflichtet die Gemeinde darüber hinaus die Käufer, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. So soll verhindert werden, dass neue Baulücken entstehen und das wertvolle Bauland auch tatsächlich genutzt wird.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Schliengen und hier insbesondere im Ortsteil Mauchen gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung sehr gut geeignet, denn die Fläche wird sowohl in Anbetracht der topographischen Situation als auch hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur (Auggener Straße, Anschluss an die technische Infrastruktur) positiv bewertet. Die Bodenfunktion als Standort für naturnahe Vegetation erreicht im vorliegenden Fall keine hohe oder sehr hohe Bewertungsklasse. Die Gemeinde Schliengen sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs Rechnung zu tragen. Flächenneuanspruchnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Plankonzept, Erschließung

Das bestehende Plankonzept orientiert sich an der bestehenden Bebauung sowie der bestehenden Erschließungssituation. Die bestehende Bebauung nördlich der Auggener Straße besteht aufgrund der topographischen Situation aus kleinen Hausgruppen, die jeweils über kleine Stichstraßen, ausgehend von der Auggener Straße, erschlossen sind.

Die Stichstraße im südwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Untere Dorfmatte“ (Flst. Nr. 3937) wird durch die derzeitige Planung „Unterm Dorf“ überlagert. Diese damals geplante Erschließung dient heute der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. der Wartung eines bestehenden Sandfangs unterhalb der Böschung und ist nicht als Straße ausgebaut. Um eine „doppelte“ und damit unwirtschaftliche Erschließung zu vermeiden, wurde dieser Bereich überplant.



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Unterm Dorf“ im Ortsteil Mauchen, FSP Stadtplanung, Stand Juni 2018

In Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur nördlich des Plangebiets soll das Plangebiet über drei kleine Stichstraßen von der Auggener Straße aus erschlossen werden. Diese Form der Erschließung war erforderlich, da sich nördlich des Plangebiets eine Böschung mit einem deutlichen Geländeversatz befindet. Oberhalb der Böschung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, nördlich daran schließen landwirtschaftliche Flächen in Form von Reben an. Im südlichen Bereich der Böschung verläuft eine 20-kV-Leitung, die einen gewissen Abstand zu der geplanten Wohnbebauung benötigt. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner wurde dies bei der Planung berücksichtigt.

Durch die Orientierung der Grundstücke und die Lage der Erschließung wird eine Ausrichtung der Gebäude in Südost- oder Südwestrichtung begünstigt und die Nutzung regenerativer Energien möglich gemacht.

Die Stichstraßen enden jeweils mit einer Wendemöglichkeit für Pkw. Mit einer Länge von ca. 32-34 m ist es für die hinterliegenden Grundstücke zumutbar, Müllbehälter am

Tag der Abholung an der Auggener Straße abzustellen. Dafür werden an der Auggener Straße Flächen zum Abstellen von Mülltonnen vorgesehen. Da in den Stichstraßen ausschließlich Verkehr der Anwohner generiert wird, sind die Stichstraßen mit einer Breite von 4,5 m ausreichend dimensioniert.

2.2 Baugrund, Ver- und Entsorgung

2.2.1 Oberflächen- und Niederschlagswasser

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

2.2.2 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Auggener Straße sichergestellt.

2.2.3 Trinkwasser, Löschwasser

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

2.2.4 Entwässerung Rebflächen, Starkregenereignisse

Das nordwestlich und oberhalb liegende Rebgelände neigt sich mit rund 25 Prozent dem Plangebiet zu. Das Rebgebiet besitzt allerdings ein eigenständiges Entwässerungssystem mit Ableitung in das Mauchenbächle.

Oberhalb des Plangebietes teilt sich das Entwässerungssystem in einen Ableitungsstrang entlang des Wirtschaftsweges und einem weiteren Strang, der das Plangebiet diagonal durchquert. In einer Ortsbegehung wurde das Entwässerungsgebiet den jeweiligen Kanalsträngen zugeordnet. In einer hydraulischen Berechnung wurde nachgewiesen, dass durch einen ca. 40 m langen Kanalumbau, das nordöstliche Teilgebiet auf den Hauptkanal angeschlossen werden kann. Die hydraulische Leistungsfähigkeit entspricht dann einem 30-jährigen Niederschlagsereignis, das nach dem „Leitfaden Kommunales für Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ als ein seltenes Starkregenereignis eingestuft werden kann. Der bestehende Geröllfang am unteren Ende der Böschung auf Grundstück Flst. Nr. 3937 mit Ableitung diagonal über das Baugebiet kann deshalb entfallen.

2.3 Bestehende 20-kV-Leitung

Nordwestlich des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der ED Netze. Die Leitung benötigt laut ED Netze einen Schutzstreifenbereich von 9 m beidseits der Trassenachse. Masten und Leitungstrasse wurden durch eine Vermessungsfirma aufgenommen, die Lage der Leitung sowie die notwendigen Schutzstreifen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Schutz von Gebäuden mit dauerhaftem Aufenthalt wurden die jeweiligen überbaubaren Flächen (Baufenster) zur Errichtung der Hauptgebäude außerhalb des Schutzstreifens festgesetzt. Für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets, die innerhalb des Schutzstreifens liegen, sind hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen oder Nebenanlagen) möglich, im nordöstlichen Bereich „Untere Dorfmatte“ sind hier schon einige Beispiele gebaut. Neuplanungen sind jedoch mit ED Netze abzustimmen und individuell zu prüfen.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

2.4.1 Spritzmittel / Weinbau, landwirtschaftliche Flächen

Nordwestlich des Plangebiets oberhalb der bestehenden Böschung liegen größere Rebflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Darüber hinaus gehende Abstände sind lediglich „Empfehlungen zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten“. Hier werden Mindestabstände von 10 m bei Ackerkulturen und 20 m bei Raumkulturen empfohlen. Eine Bepflanzung in Form einer vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke erlaubt jedoch deutlich geringere Abstände.

Das Plangebiet hat zur nordwestlichen Rebfläche einen Abstand von ca. 13 m. Innerhalb dieser 13 m liegen ein landwirtschaftlicher Weg sowie eine Böschung, die ca. 5 m Höhe überwindet. Auf der Böschung haben sich verschiedene Gehölze etabliert, die ihrerseits eine gewisse Schutzfunktion übernehmen können. Aufgrund der 20-kV-Leitung können Hauptgebäude nicht direkt an den Böschungsfuß gebaut werden und werden daher in einem Mindestabstand von ca. 20-25 m zu den Rebflächen entstehen. Die Hauptwindrichtung in Mauchen ist von Südwesten, so dass die Reben hinter der Hauptwindrichtung liegen. Die Rebzeilen der nordwestlich liegenden Rebgrundstücke sind im rechten Winkel zur Baugrenze ausgerichtet, so dass die Luftströmung der Weinbausprühgeräte nicht in das Baugebiet gerichtet ist.

Die direkt südlich des Plangebiets angrenzende Fläche der Restgrundstücke aus dem Plangebiet (Grundstücksteile von Flst. Nrn. 3932 bis 3936) ist für eine landwirtschaftliche Nutzung zu klein, so dass davon ausgegangen wird, dass hier nur untergeordnet mit Spritzmitteleinsatz zu rechnen ist. Die südwestlich des landwirtschaftlichen Wegs (Flst. Nr. 3931) liegende landwirtschaftliche Fläche liegt in einem Abstand von über 30 m, so dass davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet von Südwesten nicht von Spritzmittelemissionen betroffen ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

2.4.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass schon im Bestand aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine übermäßigen Lärmbelastungen bestehen. Auch mit Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet und einer Zunahme von ca. 12 bis 15 Gebäuden werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Der Ortsteil Mauchen hat derzeit ca. 600 Einwohner. Bereits der von der Gemeinde Schliengen erarbeitete Lärmaktionsplan von 2006 berücksichtigt die Hauptlärmquellen der B3 und der Rheintalbahn nur für den Kernort Schliengen. Hier wurde vermerkt, dass die Gesamtheit der Teilorte in Tälern liegt und durch die Morphologie des Markgräfler Hügellandes vor beiden Lärmquellen geschützt ist.

Die Haupteinschließung von Mauchen erfolgt vom südwestlich gelegenen Kernort Schliengen über die Müllheimer Straße. Das Plangebiet ist an der geringsten Stelle ca. 55 m von der Müllheimer Straße entfernt. Die bestehenden Verkehrsmengen zwischen Schliengen und Mauchen lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Verkehrslärm in der Auggener Straße entsteht hauptsächlich durch Anwohner. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Emissionspegel auf Änderungen der Verkehrsbelastungen relativ unsensibel reagieren. Eine Steigerung des täglichen Verkehrs um 10 % bewirkt beispielsweise bei ansonsten gleichen Randbedingungen nur eine Steigerung der Emissionspegel um ca. 0,4 dB(A).

2.5 Wasser

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Oberflächengewässer. Ca. 20 - 50 m südlich der Auggener Straße liegt der Mauchenbach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Gewässer wird von vorliegendem Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀ bis HQ₁₀₀) und Risikogebieten (HQ_{extrem}).

3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

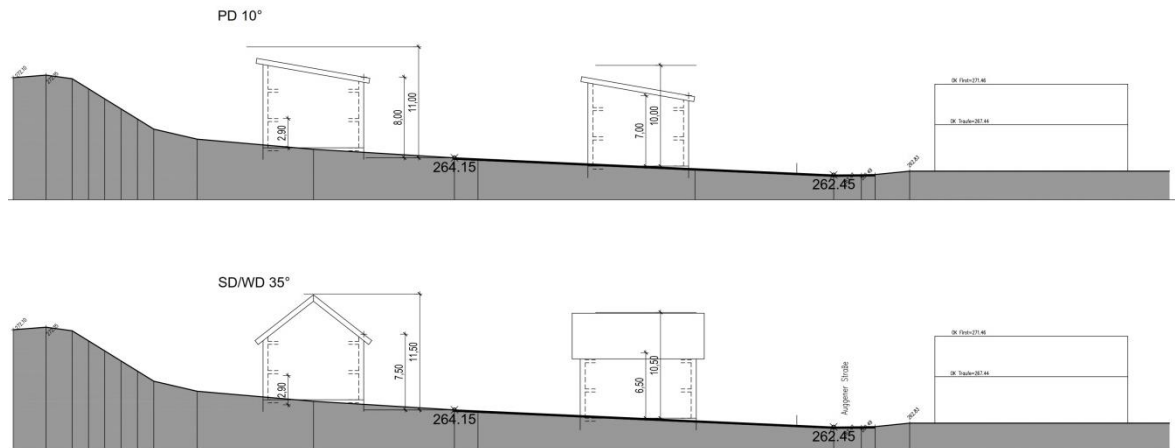
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials ausgeschlossen. Da davon ausgegangen wird, dass von Anlagen für Verwaltungen keine großen Störungen zu erwarten wären und diese darüber hinaus am Ortsrand von Mauchen nicht vorgesehen sind, wird auf den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) verzichtet. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient darüber hinaus 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), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

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

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



Beispielhafter Systemschnitt des Plangebiets zur Darstellung der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen bei verschiedenen möglichen Dachformen und -neigungen, ohne Maßstab, FSP Stadtplanung, Juni 2018

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden 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 Mauchen repräsentiert, erscheint dies angemessen. Da der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen auf die neu geplante Straße bezogen wird und das Gelände topographisch nach Nordwesten ansteigt, sind für die nordwestlichen Gebäude (WA1) etwas höhere Trauf- bzw. Gebäudehöhen möglich, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhen der jeweiligen Gebäude gut auf dem bestehenden Gelände liegen können.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 4 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten. Unabhängig davon sind hochbauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung (siehe Planzeichnung) sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Ggf. kann hier eine Höhe von 4 m nicht ausgenutzt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

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

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

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der

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

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

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

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

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die großzügige Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

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

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

3.5 Sichtdreiecke, Verkehrsflächen, Zufahrtsverbot

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

Die im Plangebiet ausgewiesenen neuen öffentlichen Erschließungsstraßen wurden durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer PartG mbB aus Müllheim geplant.

Aufgrund des zu erwarteten geringen Verkehrsaufkommens lediglich durch die anliegenden Grundstücke werden die geplanten Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit für Pkw ausgestattet. Flächen für die Müllabholung werden an der Auggener Straße bereitgestellt, so dass das Müllfahrzeug nicht in die Stichstraßen einbiegen muss. Mit einer Länge von ca. 32-34 m ist es für die hinterliegenden Grundstücke zumutbar, Müllbehälter an der Auggener Straße abzustellen.

Aufgrund von notwendigen Sanierungsarbeiten wird derzeit auch der Umbau der Auggener Straße geplant. Der Gehweg verläuft einseitig auf der südlichen Seite der Auggener Straße. Nördlich der Straße zum Plangebiet entsteht ein kleiner Grünstreifen. Daher werden im Bebauungsplan „Unterm Dorf“ zur Auggener Straße hin keine Zufahrten zugelassen.

Um die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Plangebiet hinreichend zu präzisieren, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf den neu geplanten Straßen einige der geplanten Straßenhöhen dargestellt. In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Abweichungen von diesen festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm zulässig sind. Diese Abweichung ist notwendig, um der Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit zu geben, auf tatsächliche Gegebenheiten zu reagieren bzw. in geringem Maße von der zum Stand des Bebauungsplans üblichen Vorplanung abzuweichen. Der geringe Spielraum hat keinen großen Einfluss auf die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude, so dass der Spielraum der festgesetzten Straßenhöhen in diesem Fall städtebaulich vertretbar ist.

3.6 Leitungsrecht

Zur Sicherung der nordöstlich des Plangebiet verlaufenden 20-kV-Leitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

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

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder 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 begrünt werden, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden und die Dachfläche als Balkon dient.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Um eine optische Wirkung des Plangebiets am Ortsrand besonders hervorzuheben, werden drei Baumstandorte an der südwestlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt.

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

Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 38° werden in Anlehnung an die festgesetzten Dachneigungen des benachbarten Bebauungsplans „Untere Dorfmatte“ festgesetzt, um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzufügen. Gleichzeitig sollen auch Pultdächer oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 8° bis 15° zulässig sein, um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Gerade Pultdächer sind kostengünstige und energieeffiziente Dachformen, die derzeit stark nachgefragt werden. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Gebäude im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gut in die ländliche Ortsstruktur von Mauchen ein.

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

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

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

4.2 Gestaltung und Nutzung un bebauter 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. 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 (He-

cken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

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

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

4.4 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 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist für das Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherzisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherzisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z.B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.5), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Vom Büro faktorgrün, Freiburg, wurde eine Behandlung der Umweltbelange vorgenommen. Diese wird als Bestandteil des Bebauungsplans beigelegt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange wurde auch geprüft, ob die Planung verträglich mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass solche Konflikte nicht zu erwarten sind. Relevante Strukturen befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und werden ihre Funktion auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erfüllen können.

Detaillierte Aussagen sind den entsprechenden Stellungnahmen des Büros faktorgrün zu entnehmen.

6 KLIMA & ENERGIE

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere 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.

Das Plangebiet stellt dringend notwendigen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung. Durch Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur wird der bestehende Ortsrand sinnvoll ergänzt und abgerundet. Das Plangebiet zeichnet sich durch die Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) aus.

Durch städtebauliche Kennziffern wie z.B. der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine angemessene Bebauungsdichte erhalten. Durch Lage und Stellung der möglichen Hauptgebäude werden Verschattungen von Baukörpern und Dachflächen größtmöglich vermieden, so dass Solarenergie passiv oder aktiv genutzt werden kann. Mit den festgesetzten Dachneigungen ist die Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich. 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 zur Begründung von Garagen, Carports und Nebenanlagen, zu wasserdurchlässigen Belägen, zum Verbot unbeschichteter metallhaltiger Materialien zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung und zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. 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.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke wirkt sich ebenfalls positiv auf den Klimaschutz aus. Die getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 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 Niederschlagswasser ist mittels Speicherzisternen zu sammeln und gedrosselt

in die im Straßenraum bereitgestellte Regenwasserkanalisation abzuleiten.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,75 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,68 ha
Verkehrsflächen, Müllsammelstellen	ca.	0,07 ha

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

9 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten der Erschließung (netto) werden wie folgt geschätzt:

Verkehrsanlagen	93.600,00 EUR
Abwasserentsorgung:	
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	156.000,00 EUR
Umbau der Außengebietsentwässerung	32.000,00 EUR
Trinkwasserversorgung	36.000,00 EUR
Gesamt	317.600,00 EUR

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser