

Stand: 24.11.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



*Brücke  
zu Europa*

## Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hochstetter Feldele“

## Begründung

Die gelb markierten Textpassagen wurden anhand der Stellungnahmen von der Offenlage geändert.

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Immissionen	11
4.4	Machbarkeitsstudie „Hochstetten-Süd“	11
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>13</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise	15
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Verkehr	15
6.6	Technische Infrastruktur	16
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung	17
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.9	Umweltbelange	18
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	20
7.1	Dachgestaltung	20
7.2	Außenwände	20
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	21
7.4	Anzahl der Stellplätze	21
7.5	Bodenanpassungen	21
8.	AUSWIRKUNGEN	21
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
8.2	Verkehr	22
8.3	Ver- und Entsorgung	22
8.4	Natur   Landschaft   Umwelt	22
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	22
9.1	Bodenordnung	22
9.2	Entschädigungen	22
9.3	Kosten und Finanzierung	22
10.	FLÄCHENBILANZ	22
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

## Teil A Einleitung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Stadt Breisach erfüllt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils (OT) Hochstetten in Breisach soll der östliche Ortsrand entlang der Hochstetter Straße (Flst.-Nr. 1508, 1511 und 1512) mit ca. 4 - 5 Wohngebäuden bebaut werden. Hierzu wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erstellt.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Hochstetter Feldele“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Gemeinderat der Stadt Breisach der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das allgemeine Wohngebiet (WA) beschlossen.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassen,
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind hier alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 25.07.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstetter Feldele“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.07.2017 wurde vom 04.09.2017 bis zum 05.10.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.08.2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.08.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.07.2017 aufgefordert.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans „Hochstetten-Süd“ wird nach Anregung eines Bürgers zu „Hochstetter Feldele“ umbenannt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.11.2017 wird vom 12.02.2018 bis zum 12.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom .....2018 bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, wurden mit Schreiben vom .....2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.11.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und Studenten haben es schwer angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Unterbringung der hohen Zahl von Flüchtlingen stellt die Städte und Gemeinden zusätzlich vor große Probleme.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Pläne mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen sich an Ortsteile anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 4. Mai 2017 ist ein neues Verfahren eröffnet worden, welches im Außenbereich eine Bebauung zulässt.

In Anlehnung an die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahre 2006 (durch den § 13a BauGB) wird durch den § 13b BauGB nun die Möglichkeit geschaffen, Flächen im Außenbereich ebenfalls ohne Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu müssen, zu entwickeln.

Das Gebiet entlang der Hochstetter Straße erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortsteil und seinen Bewohnern nur von Vorteil sein kann.

### **2.1.1 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

### **2.1.2 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Rückhalteraus (RHR) Kulturwehr Breisach des Integrierten Rheinprogramms.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Breisach wird begrenzt

- im Norden: Wohnbebauung,
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche,
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche,
- im Westen: Wohnbebauung.

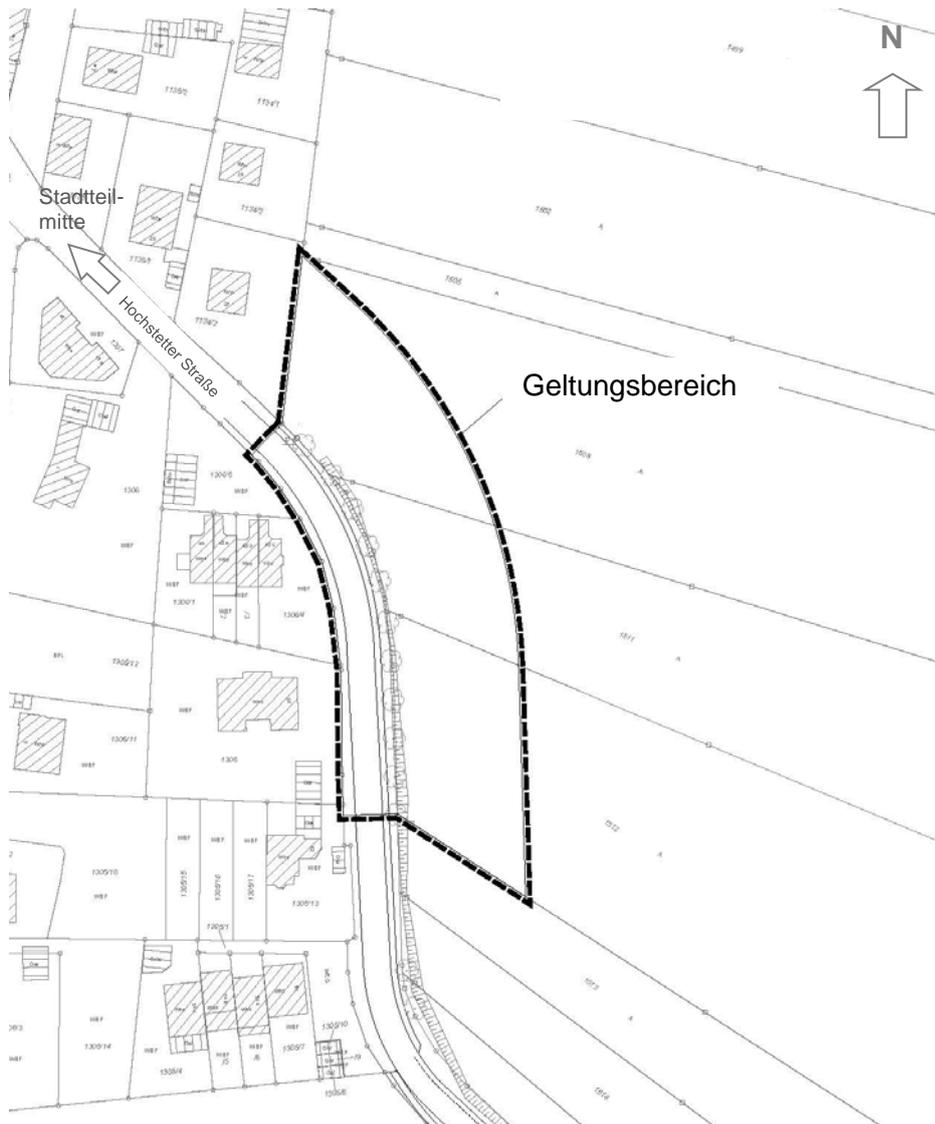


Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,5 ha (5.338 m<sup>2</sup>).

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Geschichtlicher Exkurs

Benannt nach der Lage am einstigen Hochgestade des Rheins ist Hochstetten seit etwa 1200 v. Chr. besiedelt und zur Keltenzeit ein wichtiger Hafenort und Handelsplatz, an dem auch bereits Münzen geprägt wurden. 1139 wird Hochstetten erstmals urkundlich erwähnt und kam zusammen mit Breisach 1185 unter die Doppelherrschaft des Kaisers und des Bischofs von Basel. 1273 unterstand es dem Breisacher Schultheißenamt und fiel 1358 an Österreich. Seit 1370 ist es ein Filialort der Stadt Breisach.

Die Verenenkapelle wird 1139 als Tochterkirche des Breisacher Münsters erstmals erwähnt. Der spätgotische Bau wurde 1676 und 1799 zerstört. Der heutige Bau stammt aus dem Jahre 1818. Im Anbau wurden bis 1869 die Hochstetter Kinder unterrichtet.

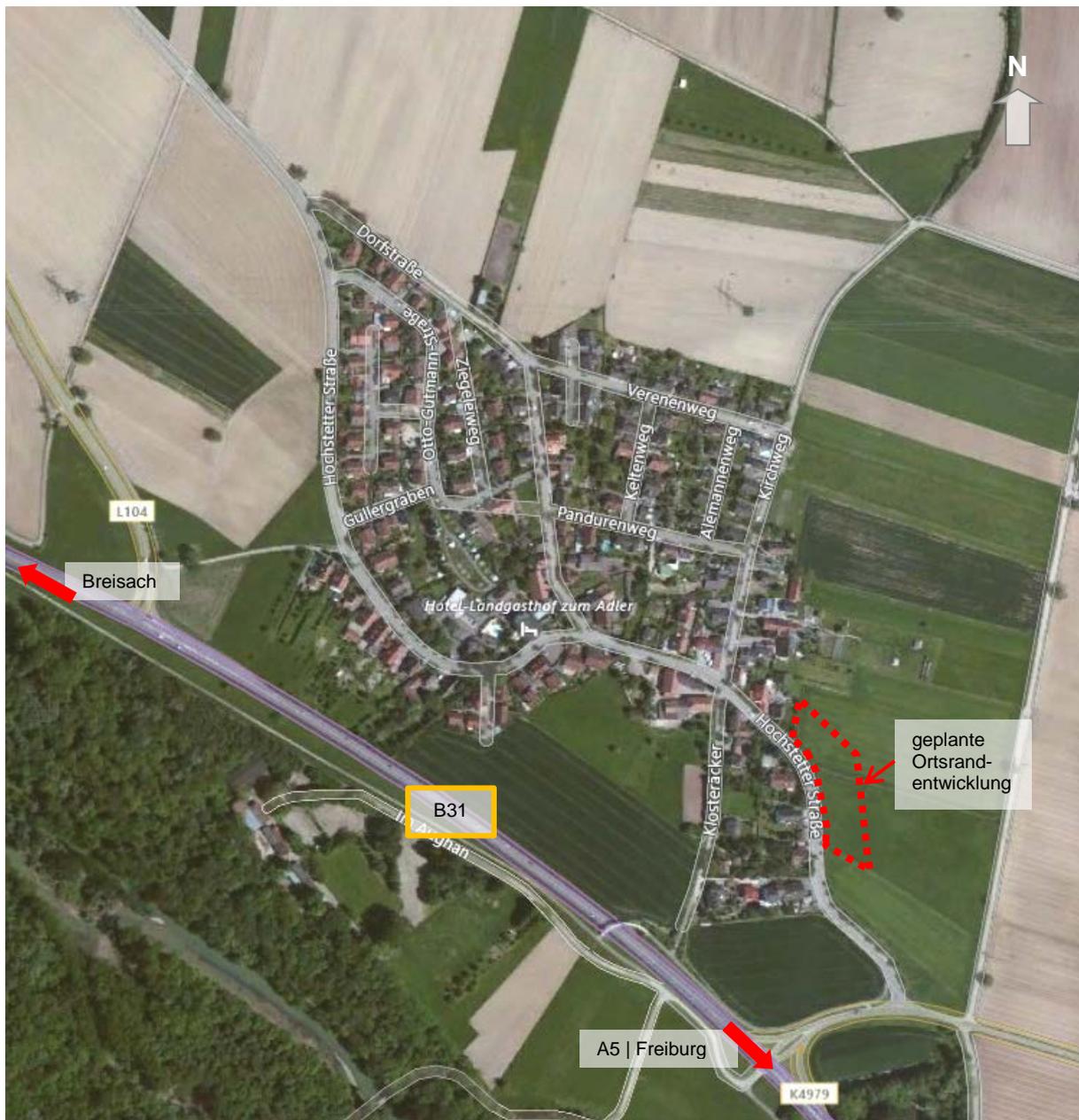


Abbildung 2 – Luftbild des OT Hochstetten

### **3.2.2      Bebauung und Nutzung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

### **3.2.3      Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

### **3.2.4      Topografie und Geländebeziehungen**

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

### **3.2.5      Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### **Bodenbeschaffenheit**

Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet pleistozäner Hochflutlehm der Niederterrasse unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

#### **Bodenbelastung**

Flächenname: Müllkippe Hochstetten, Obj.-Nr. 6700

Gemäß der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen muss im Bereich der Verdachtsfläche mit Auffüll-Bauschutt (geringe Anteile von Hausmüll) und Erdaushubmaterial gerechnet werden. Im Zusammenhang mit der künftigen Bebauung/Nutzung wird daher die Problematik der Standsicherheit bzw. verunreinigtem Erdaushub zu berücksichtigen sein. Insbesondere wird bezüglich des Erdaushubs der ordnungsmäßige abfallrechtliche Umgang zu klären sein.

### **3.2.6      Erschließung**

Über die Straße „Hochstetter Straße“ ist das Plangebiet bereits von Westen her angebunden.

### **3.2.7      Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Hochstetter Straße ‘ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

### **3.2.8      Natur | Landschaft | Umwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Mitte/Nord.

Waldflächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 3.2.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG:  
Vorgeschichtliche und frühmittelalterliche Siedlung Breisach Hochstetten.

Zwischen 1931 – 1934 und 1965 wurden hier (insbesondere Kiesgrube Gehr) großflächige Grabungen durchgeführt, die Siedlungen der Latènezeit, der Merowingerzeit sowie Bestattungen der Merowingerzeit erbracht haben. 1978 wurde auf Lgb.-nr. 1300/1 eine kleine Grabung durchgeführt. Dabei wurden zwei Grubenhäuser dokumentiert. Es handelt sich um latènezeitliche Befunde. Der Bereich wurde nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

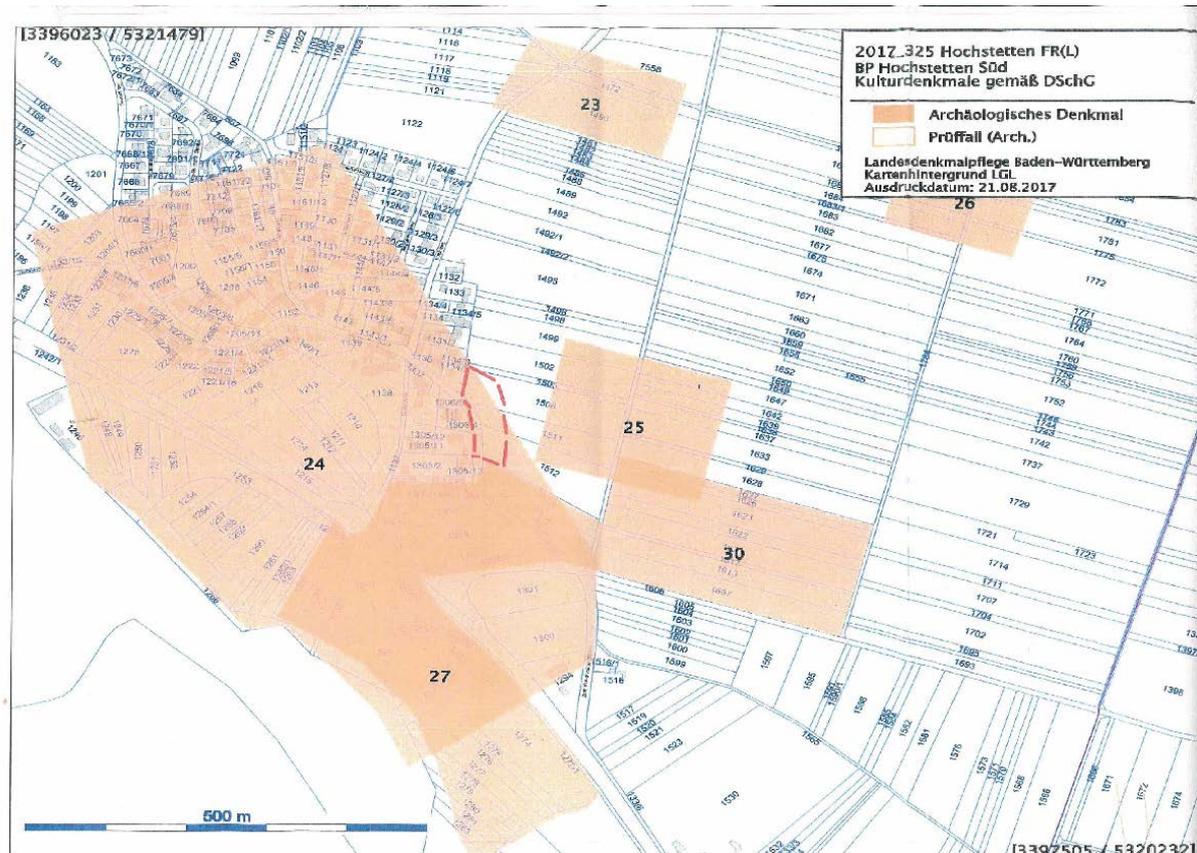


Abbildung 3 - Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmale gemäß DSchG

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.



Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit 22.09.2017 (Auszug)

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des regionalen Grünzuges ist die Entwicklung des OT Hochstetten relativ stark eingeschränkt und nur noch auf die Entwicklung in Richtung Osten fokussiert.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

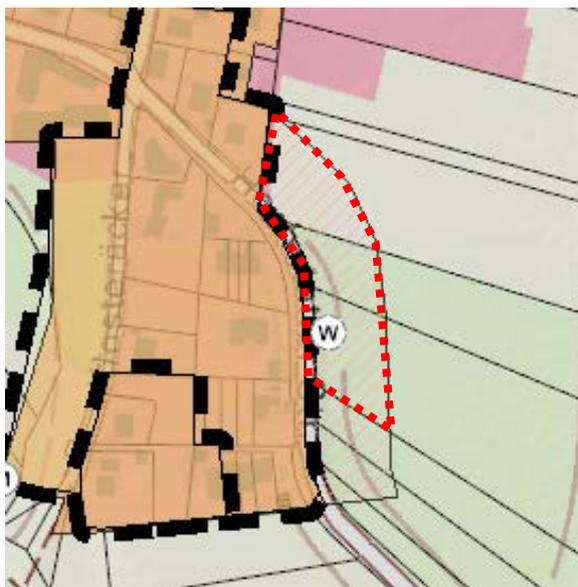


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach (Auszug)

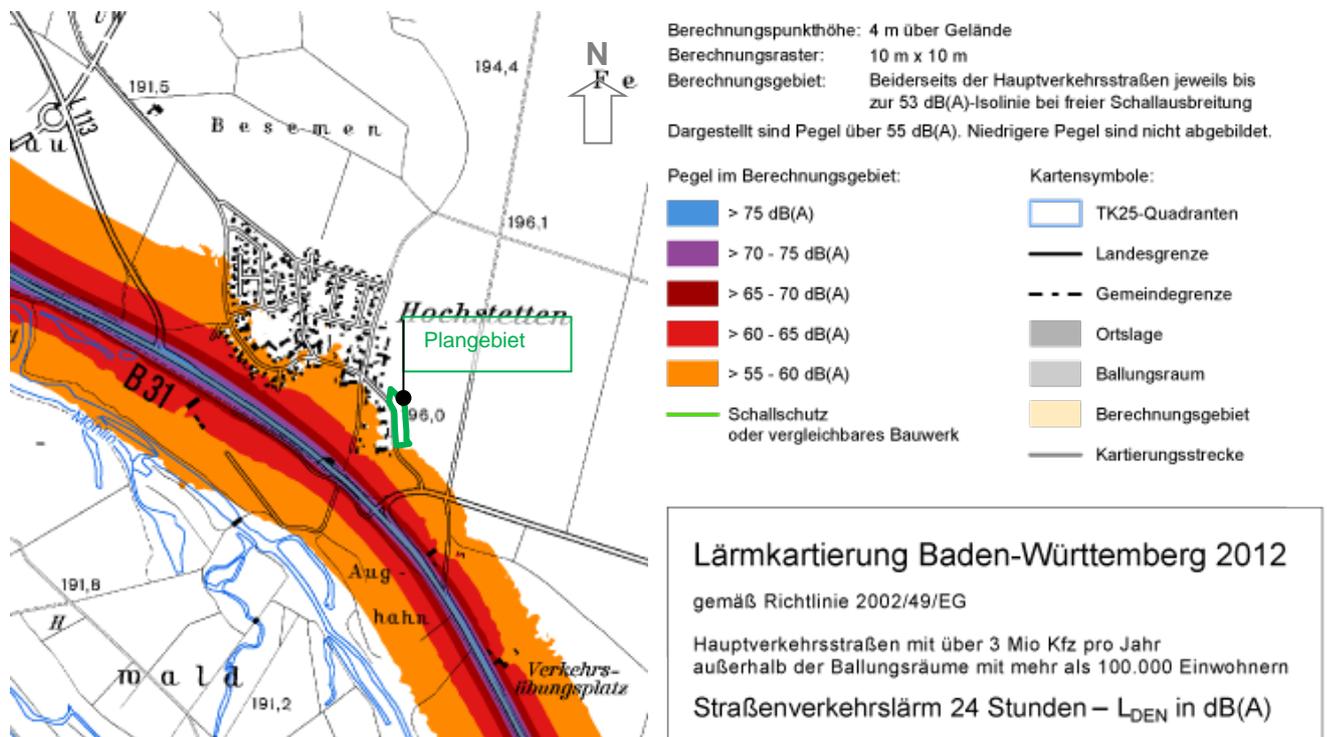
Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich Wohnnutzung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

### 4.3 Immissionen

Die Bundesstraße 31 (B 31) ist eine wichtige in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße südlich des Ortsteils Hochstetten. Sie verläuft von Breisach an der Grenze zu Frankreich bis zur Anschlussstelle Sigmarszell an der Bundesautobahn 96 (A 96) bei Lindau. Zwischen dem Übergang der Bundesautobahn 98 (A 98) in die B 31 bei der Anschlussstelle Stockach-Ost und der Anschlussstelle Sigmarszell an der A 96 ist sie ein Teilstück der Europastraße E 54 Paris–München.

Durch die hoch frequentierte Bundesstraße werden Schallimmissionen erzeugt, die keinen Einfluss auf das Plangebiet haben. Die Lärmwerte innerhalb des Plangebiets stehen einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nicht entgegen.



### 4.4 Machbarkeitsstudie „Hochstetten-Süd“

Im Vorfeld wurde für das Plangebiet eine Machbarkeitsstudie erstellt, die in unterschiedlichen Varianten eine Bebauung aufzeigte. Auch die Straßenraumgestaltung wurde thematisiert.

Die Einwohnerzahl der Stadt Breisach mit ihren Ortsteilen wird auch zukünftig ansteigen und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt weiterhin ungebremst. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt sind durch verschiedene Restriktionen begrenzt; sei es durch Immissionen oder in übergeordneten Planungen ausgewiesene Naturräume. Die Ausbildung des Ortsrandes des Ortsteils in Richtung Osten ist die derzeit einzige Alternative für Hochstetten, um weiteren Wohnraum zu entwickeln und zu generieren.

Die geplante Ortsteilbebauung reagiert auf die Nachfragesituation an Wohnraum. Durch die Planung wird eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Struktur ausgebildet und der Straßenraum gefasst, ohne sich von der bestehenden Stadtstruktur zu entkoppeln. Die geplante Ortsrandbebauung festigt die bestehenden Ortsteilstrukturen und schreibt sie fort.

Nicht nur acht Bauplätze sollen entlang der „Hochstetter Straße“ entstehen, sondern diese auch ausgebaut werden, um den Ortseingang nicht nur leistungsfähiger, sondern auch attraktiver zu gestalten.

Im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke entlang der Hochstetter Straße soll die bisherige Straßenraumaufteilung neugestaltet werden. Momentan teilt sich die Fahrbahn in einen Fahrstreifen von ca. 5,5 m und zwei Schutzstreifen für Radfahrer mit einer Breite von jeweils 1,5 m auf. Durch die Neugestaltung des Straßenraums soll die Fahrbahnbreite um einen Meter verbreitert werden. Somit ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,5 m, welche gemäß RSt 06 Kap 4.2 den Begegnungsverkehr von zwei Linienbussen ermöglicht. Gleichzeitig sollen die Schutzstreifen innerhalb des bebauten Gebietes wegfallen. Dazu wäre die Verschiebung des Verkehrszeichens Tempo-30-Zone an den Rand der Bebauung von Vorteil, da ein geringeres Geschwindigkeitsniveau den Mischverkehr begünstigt.

Des Weiteren soll im Zuge der Umgestaltung der bereits bestehende Gehweg an den Geh- und Radweg entlang der K 4979 angeschlossen werden.

Im Zuge der Studie wurden zwei Varianten erarbeitet. Variante A sieht auf der Seite der geplanten Baugrundstücke einen Gehweg vor. Bei der Variante B ist zwischen Fahrbahn und Gehweg noch ein Längsparkstreifen geplant.

Die Ziele der Machbarkeitsstudie werden im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und die Fläche dem Bedarf angepasst.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes von Breisach auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Durch eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung soll auch ein ungestörtes Wohnen im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

**Für die Maßgabe zur Verdichtung des Wohnraums werden durch den Bebauungsplan insbesondere auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig.**

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien. Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern ermöglicht.
- Abrunden und Fortschreiben der bestehenden Bebauung.
- Ausbildung des Ortsrandes.
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft **durch Pflanzfestsetzungen am östlichen Geltungsbereich (auch Immissionsschutz gegenüber der landwirtschaftlichen Flächen)**

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Bauweise geprägt. Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung harmonisieren und ebenfalls auf zwei Geschosse begrenzt werden.

## Verkehrskonzept

Geplant ist einen zusätzlichen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m an der nordöstlichen Seite. Die Erweiterung des Gehweges auf der nordöstlichen Seite erfolgt ab dem bestehenden Ausbauende. Ab hier beträgt die Gehwegbreite analog zum Bestand 1,5 m. Da das Fußgängerverkehrsaufkommen in diesem Streckenabschnitt verhältnismäßig gering sein wird, ist die Unterschreitung des Mindestmaßes gemäß RAS 06 (2,5 m) vertretbar. Der Anschluss des südlich der Fahrbahn gelegenen Gehweges an den bestehenden Geh- und Radweg entlang der K 4979 erfolgt ebenfalls über einen 1,5 m breiten Gehweg (parallel zum bereits bestehenden Schutzstreifen).

Die Schutzstreifen für den Radverkehr bleiben bestehen. Jedoch wird der Schutzstreifen Orts einwärts so an den Ausbaubereich angeschlossen, dass der Radverkehr am Ende des Schutzstreifens nicht seitlich in die Fahrbahn einfahren muss, sondern geradeaus auf die Fahrbahn geführt wird. Auf diese Weise kann ein erhöhtes Unfallpotential für den Radverkehr mit dem PKW-Verkehr vermieden werden.

## Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Pflanzungen eingebunden, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen. Es dürfen dabei ausschließlich heimische Gehölze (kein Kirchlorbeer, keine Thuja, etc.) verwendet werden.

# **6. Planinhalte und Festsetzungen**

## **6.1 Bebauung**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung. Auch hinsichtlich der Stellplätze, die zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten Plangebiet führen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

## **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Obergrenze der GFZ von 1,2 für allg. Wohngebiete (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) wird durch Grundstücksgrößen i. V. m. der Festsetzung der GRZ und der Gebäudehöhenbegrenzung nicht überschritten.

## **Höhe baulicher Anlagen**

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte.

## **6.3 Bauweise**

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufens-tern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 24 m reduziert.

Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen. Aus diesem Grund werden auch Reihenhäuser ausgeschlossen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.5 Verkehr**

### **6.5.1 Äußere Anbindung**

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Hochstetter Straße‘ im Westen und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 36, A 5).

### **6.5.2 Ruhender Verkehr**

Durch die geringe Anzahl an Bauplätzen werden im öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze angelegt. Das Parken, auch für Besucher, wird auf den privaten Grundstücken realisiert.

### **6.5.3 Fußgänger und Radfahrer**

vgl. Ziffer 5.2.1 Abs. Verkehrskonzept.

### **6.5.4 Landwirtschaftlicher Weg**

Der festgesetzte landwirtschaftliche Weg (LW) dient der Erreichbarkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Flst.-Nrn. 1508 und 1511. Des Weiteren kann der Weg genutzt werden, um die nördlich angrenzenden Baugrundstücke zu erreichen. Somit wird klargestellt, dass der Weg nicht nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt werden darf. Die Zufahrt für private PKWs wird auf Anlieger beschränkt.

## **6.6 Technische Infrastruktur**

### **6.6.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der „Hochstetter Straße“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen **bnNetze** als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.6.2 Trinkwasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Breisach ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.6.3 Entwässerung**

**Der Stadtteil Hochstetten ist bereits vollständig im Trennsystem erschlossen.**

#### Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der ‚Hochstetter Straße‘ zugeführt.

#### Ableitung der Oberflächenabflüsse

**Unverschmutztes Oberflächenwasser ist in Retentionszisternen zu sammeln. Alternativ hierzu kann das unverschmutzte Oberflächenwasser auch auf dem eigenen Grundstück dezentral durch Versickerung beseitigt werden. In diesem Fall muss der Grundstückseigentümer eine Eignung des Bodens hierfür zwingend nachweisen.**

**Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vom Eigentümer so zu besorgen, dass anderen Anliegern kein Schaden entsteht bzw. Dritte nicht negativ beeinflusst werden.**

**Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mit einem Drosselabfluss von 0,5 Liter pro Sekunde zu bemessen (vgl. Ziffer B 6).**

#### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Hochstetter Feldele“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

### **6.6.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist es, ein allgemeines Wohngebiet mit einer hochwertigen Qualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann.

In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.7.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Dadurch werden nicht nur der Boden und das Grundwasser vor Metalleinlagerungen geschützt, sondern es werden bei Beschädigungen der Dachhaut und somit auch der Beschichtung, negative Auswirkungen auf die Tierwelt und Menschen verhindert.

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Zone III „Breisach Tiefbrunnen I und II (WSG-LfU-Nr. 315 002)“.

Beim planfestgestellten Betrieb des künftigen Rückhalteraums stellen sich nach Modellberechnungen maximale Grundwasserstände an den obigen Betrachtungspunkten von 191,10 und 190,75 m+NN ein. Bei den durch die Grundwasserhaltungsbrunnen sichergestellten Schutzmaßnahmen stellt sich damit ein geringfügig höherer Grundwasserstand ein.

Daher wird für den Bebauungsplan der einheitliche Maximalwert von 191,10 m + NN aufgenommen.

### **6.7.2 Versiegelung**

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigste verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

### **6.7.3 Beleuchtung**

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massive Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust.

Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), ange- lockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu ei- nem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrah- lung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuch- ten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtaus- beute und eine lange Lebensdauer aus.

## **6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Immissionsschutz**

Um evtl. Konflikte zwischen künftigen Bewohnern und den angrenzenden landwirtschaftli- chen Flächen (Vorrangflur Stufe I, gemäß der Digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg) zu vermeiden, wird ein 5 m bzw. 8 m breiter Immissionsschutzstreifen entlang der östlichen Grenze ausgewiesen.

Auf dem ausgewiesenen Immissionsschutzstreifen ,SM 1‘ ist eine 2 bis 3-reihige, 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke mit einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Hierzu sind nur heimische Gehölzarten (z.B. Hainbuche, Eibe oder Liguster) zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und immissions- schutzwirksam sind. Auf die Ausweisung einer Grünfläche wird verzichtet.

### **Erhalt von Bäumen**

Entlang der Hochstetter Str. befinden sich Mandelbäume, die in ihrer Position festgesetzt und bei Abgang ersetzt werden müssen. Durch die Aufteilung und Bebauung der Grundstü- cke, können die Mandelbäume um ein Mindestmaß entlang der Hochstetter Str. versetzt wer- den, um die Zuwegung der Grundstücke zu gewährleisten, oder Konflikten durch die Verle- gung von Medienleitungen entgegenzuwirken.

### **Baumpflanzungen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

## **6.9 Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Um- weltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Da- rin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes syste- matisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

#### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

#### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

#### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Errichtung von Wohngebäuden werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

#### Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

#### Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelungen gemäß §13b BauGB gelten die Vorgaben des §13a BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

### **7.1 Dachgestaltung**

#### Dachgestaltung

Zulässig ist die Ausbildung als Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass für die Dachdeckung nur Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden können. Dadurch wird die Dachlandschaft von aufgenommen und fortgeschrieben. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft von aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

#### Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Die Traufhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt.

### **7.2 Außenwände**

Durch Reflektionen der Außenwände durch das Sonnenlicht oder durch Anstrahlen mittels Lichtquellen, kann die Verkehrssicherheit durch Blendwirkung negativ beeinträchtigt werden. Daher werden Leuchtfarben oder reflektierende Materialien (Dach und Fassade) nicht zugelassen.

## 7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

### Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter auf eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

### Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,0 m über dem Straßenrand beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen werden zu Einfriedungen keine Bauvorschriften erlassen. Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

## 7.4 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wird in Anlehnung an die rechtskräftige Stellplatzverordnung der Stadt Breisach auch für den Bebauungsplan „Hochsetter Feldele“ übernommen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Wohneinheiten unter 50 m<sup>2</sup> wird 1,0 Stellplätze festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

## 7.5 Boden Anpassungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

## 8. Auswirkungen

### 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang teilweise als Wohngebiet genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

## 8.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Der hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

## 8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der angrenzenden Straße vorhanden.

## 8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

# 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

## 9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

## 9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

## 9.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung bzw. Erneuerung der Verkehrsanlagen. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Für den Ausbau der Straße ‚Hochstetter Straße‘ fallen Kosten in Höhe von etwa 60.000 € an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist der Ausbau der Straße für das Jahr 2018 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

# 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>0,53 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa <b>0,11 ha</b>	<b>20,7%</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 0,43 ha</b>	<b>79,3%</b>

# 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Begründung

---

- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Breisach, .....

.....  
Oliver Rein  
Bürgermeister

Lauf, 24.11.2017 Jä



Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser