

INHALT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich..... | 2 |
| 1.3 | Regionalplan | 3 |
| 1.4 | Wohnbauflächenbedarf | 4 |
| 1.5 | Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne | 5 |
| 1.6 | Naturschutzrecht | 6 |
| 1.7 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 6 |
| 2 | PLANUNGSKONZEPTION | 8 |
| 3 | ENTWÄSSERUNGSKONZEPT | 11 |
| 4 | NUTZUNGSKONFLIKTE..... | 12 |
| 4.1 | Landwirtschaftliche Nutzungen..... | 12 |
| 4.2 | Schallemissionen | 12 |
| 4.3 | Archäologie | 14 |
| 4.4 | Kampfmittel | 15 |
| 5 | UMWELTBETRAG UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 15 |
| 6 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 16 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.2 | Öffentliche Grünfläche..... | 17 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.3.1 | Grundflächenzahl / Geschossigkeit | 17 |
| 6.3.2 | Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit | 17 |
| 6.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen | 18 |
| 6.5 | KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen | 19 |
| 6.6 | Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden..... | 20 |
| 6.7 | Von Bebauung freizuhalten Flächen..... | 20 |
| 6.8 | Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 20 |
| 6.9 | Pflanzgebote und –erhalte..... | 21 |
| 6.10 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 21 |
| 6.11 | Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 21 |
| 7 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 21 |
| 7.1 | Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und –einschnitte | 21 |
| 7.2 | Gestaltung unbebauter Grundstücke | 22 |
| 7.3 | Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen..... | 22 |
| 7.4 | Einfriedungen | 22 |
| 7.5 | Freileitungen | 22 |
| 7.6 | Stellplatzverpflichtung | 23 |
| 8 | KOSTEN | 23 |
| 9 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN..... | 23 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Niederrimsingen sieht sich die Stadt Breisach veranlasst, für die ansässige Wohnbevölkerung neues Wohnbauland ausweisen. Damit soll dem Abzug junger Familien entgegengewirkt und die Infrastruktur vor Ort gestärkt werden. Die letzte, bauleitplanerisch ermöglichte Wohnbauentwicklung in Niederrimsingen fand 2012 im Bereich „Horbenacker“ am nordöstlichen Ortsrand statt.

Nachdem sich eine Nutzungsaufgabe im Bereich der Strauße innerhalb des Plangebiets abzeichnete, wurde in mehreren Planungsschritten ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches neben dem bereits langfristig als Entwicklungsfläche vorgesehenen südlichen Teil auch Flächen um und nördlich der ehemaligen Strauße einbezieht. Damit kann der Ortsetter sinnvoll nach Norden abgerundet werden.

Da die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, soll das Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle landwirtschaftlicher und gewerblich genutzter Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland insbesondere für junge Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- Bereitstellung von Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise
- Ausgestaltung eines qualitativvollen Ortsrands
- individueller, gestalterischer Spielraum unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und Sicherung eines dörflichen Ortsrands
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Niederrimsingens und wird begrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Merdinger Straße, der Straße „Gässle“ und der Friedhofstraße sowie im Westen durch die Kreisstraße 4931.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Ebenso sind die Flächen der ehemaligen Strauße mit entsprechenden Nutzungen enthalten.



Bestandssituation mit ungefährem Geltungsbereich (rot) (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand: Juni 2020)

1.3 Regionalplan

Den Zielen der Raumordnung steht die Entwicklung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.

In einiger räumlicher Entfernung liegen der regionale Grünzug und das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege um Tuniberg und Zwölferholz, die von der Planung jedoch nicht berührt werden.



Raumnutzungskarte Regionalplan September 2017

1.4 Wohnbauflächenbedarf

Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gässle“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen (vgl. Ziffer 1.7). Da sich der Bebauungsplan aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen bzw. mangels Flächen nicht möglich ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Dabei liegt seitens der Stadt die planerische Zielvorstellung zugrunde, Wohnraum für ortsansässige Familien aus Niederrimsingen und nächster Umgebung zu schaffen. Eine Befriedigung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle (Breisach und übrige Stadtteile) wird aus ortsstrukturellen Gründen (u.a. enge Verbindung zum Ort, kaum stattgefundene Entwicklung in den letzten Jahren, fehlende Entwicklungsperspektiven im Ortsetter, Stärkung der kulturellen und gesellschaftlichen Identität vor Ort) nicht angestrebt.

Der hohe Wohnbauflächenbedarf in Niederrimsingen zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und wird verdeutlicht durch die seit Bekanntwerden des Baugebiets noch vor Beginn der Baulandreifmachung ständig steigende Zahl der Interessenten. Im Oktober 2020 lagen bereits 207 Interessenten vor, von denen 86 aus Niederrimsingen oder den übrigen Stadtteilen kommen. Dies entspricht einer etwa 9- bzw. 4-fachen Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Einfamilienhausplätze.

Dem in Plansatz 2.4.1.2 formulierten Ziel der vorrangigen Konzentration einer Entwicklung am Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen wird durch eine Siedlungsentwicklung im Innenentwicklungsbereich der Kernstadt berücksichtigt.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 2. Quartal 2020 mit 15.480 Personen.

Entsprechend des Regionalplans kann im Mittelzentrum Breisach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.2 (1) Z) ein Zuwachsfaktor von 0,45 % p. a. (Plansatz 2.4.1.2 (2) G) angesetzt werden. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors soll eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.2 (3) Z) angesetzt werden. Von diesem Wert kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Tatsächlich wird in peripheren Bereichen im Sinne einer Mischkalkulation dieser Wert in Niederrimsingen geringer ausfallen. Da dies wie unten dargelegt keine entscheidenden Auswirkungen hätte, wird im Folgenden auf eine entsprechende Argumentation und Anpassung des Wertes verzichtet.

Damit lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre von rund **4,35 ha** ($(15.480 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,45 \%) / 80 \text{ Einwohner pro ha}$) ermitteln.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Stadt Breisach schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennut-

zungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Für Niederrimsingen wurden die Baulücken anhand eines Luftbilds ohne baurechtlicher Prüfung überschlägig ermittelt. Damit stellt es kein Baulückenkataster dar, sondern dient lediglich der ungefähren Ermittlung der in Abzug zu bringenden Baulücken. Damit ergeben sich insgesamt 10 Baulücken, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 500 qm einer Gesamtgröße von 0,5 ha entspricht. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von rund **0,04 ha**.



Überschlägige Ermittlung Baulücken Niederrimsingen (Ermittlungsgrundlage: BürgerGIS LKBR Oktober 2020)

Ergebnis der Flächenbedarfsberechnung

Abzüglich der Innenentwicklungspotentiale ergibt sich für die nächsten fünf Jahre ein Flächenbedarf von rund **4,31 ha** (4,35 ha – 0,04 ha). Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst rund 2,07 ha mit einem Wohnbauflächenanteil von rund **1,74 ha**. Damit unterschreitet die vorgelegte Planung den aus dem Regionalplan errechneten Bedarf deutlich.

1.5 Flächennutzungsplan und angrenzende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan der VVG Breisach – Merdingen – Ihringen wird die Fläche im südlichen Bereich als gemischte Baufläche und nördlichen Bereich um die Strauße als

landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Lage angrenzender Bestandswohngebiete, die Vorprägung durch die ehemalige Straße mit ihren baulichen Anlagen sowie die Kreisstraße legen eine wohnbauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich nahe. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: BürgerGIS LKBH, Juni 2020) mit Geltungsbereich (rot)

Der Bebauungsplan „Gässle“ grenzt im nordöstlichen Bereich an den Bebauungsplan „Horbenacker“ (i.d.F. der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 27.10.2016) an.

1.6 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich festgelegter Bereiche. Östlich am Westhang des Tunibergs befinden sich in größerer Entfernung Biotope nach NatSchG, auf welche die Planung jedoch keinen Einfluss hat.

Artenschutzrechtlich wurde das Gebiet untersucht und das Ergebnis dokumentiert. Diese sind dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigefügt. Aus der Betroffenheit ergeben sich verschiedene Maßnahmen, die inner- und außerhalb des Gebiets durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 4.4 dieser Begründung sowie Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Teil.

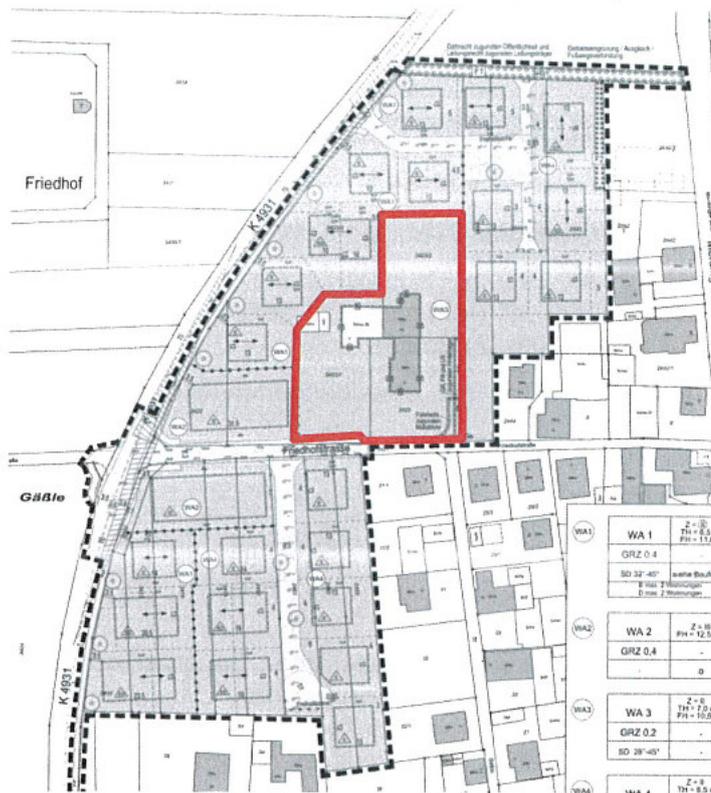
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und § 13a BauGB.

Beim weitaus größten Teil des Plangebiets handelt es sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierbei handelt es sich um die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4

sowie die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, für die ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird.

Untergeordnet werden bereits bebaute Bereiche um die ehemalige Straußwirtschaft mit einbezogen. Für diesen Bereich, der das Allgemeine Wohngebiet WA 3 beinhaltet, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (siehe Abbildung unten).



Darstellung, des nach § 13a BauGB überplanten Bereichs WA 3

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,07 ha, davon ca. 15.200 m² Allgemeines Wohngebiet. Bei einer GRZ von 0,4 über die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebiets betrüge die zulässige Grundfläche 6.080 m² und somit deutlich weniger als die als Anwendungsvoraussetzung formulierten 10.000 m². Somit kann auf eine detaillierte Betrachtung nach Flächen, welche nach § 13a und 13b BauGB überplant werden, verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche damit insgesamt höher ausfallen würden.

Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben). Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB und § 13a BauGB erfüllt.

Auf die Frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes erforderlich, die den Unterlagen in Form eines Umweltbeitrags beigefügt wird.

Verfahrensablauf

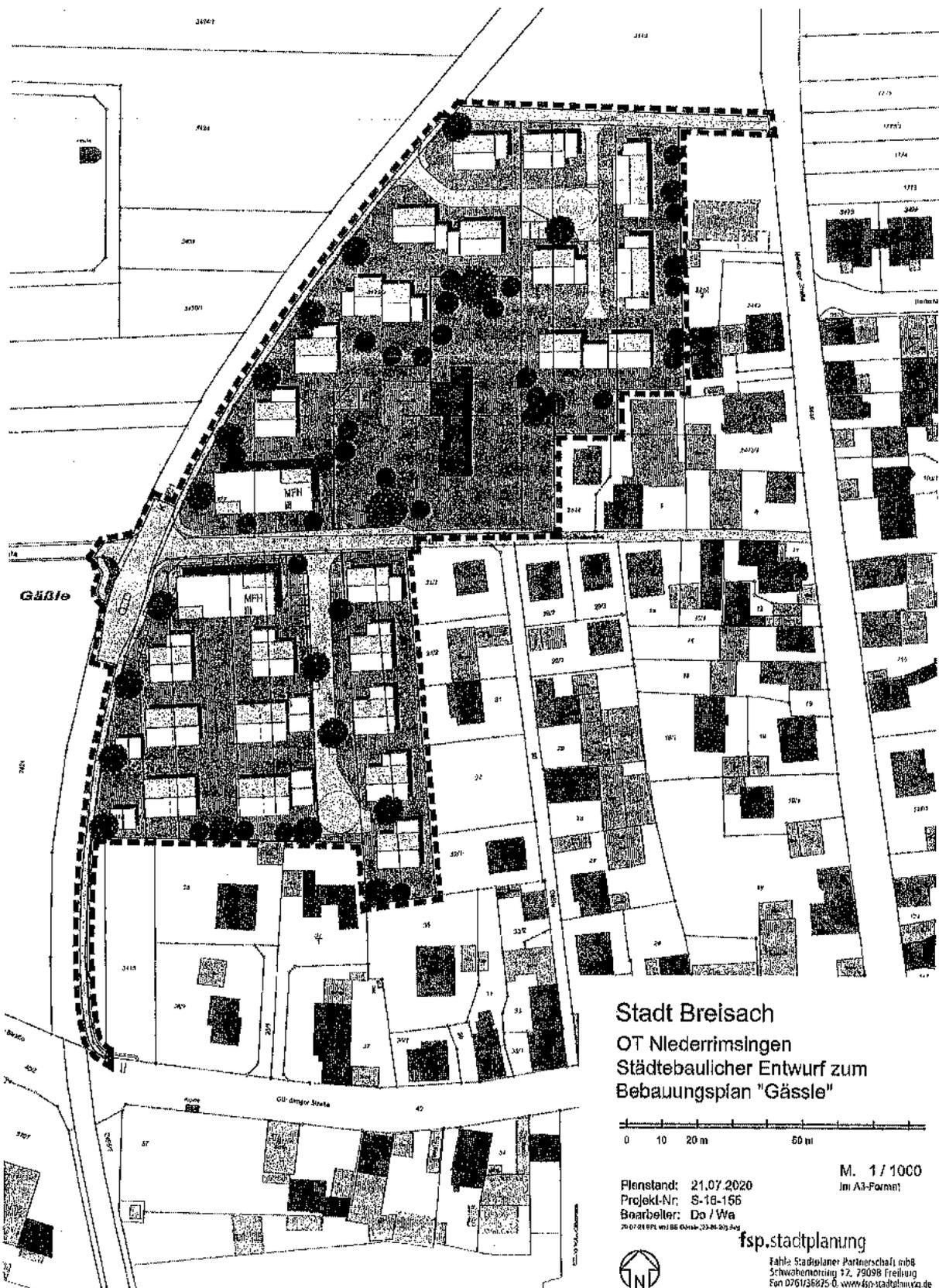
| | |
|------------------------------|---|
| 12.12.2017 | Aufstellungsbeschluss im Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB |
| 21.07.2020 | Beschluss der Offenlage |
| 31.07.2020 bis 11.09.2020 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB |
| bis 11.09.2020 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 26.01.2021 | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss |

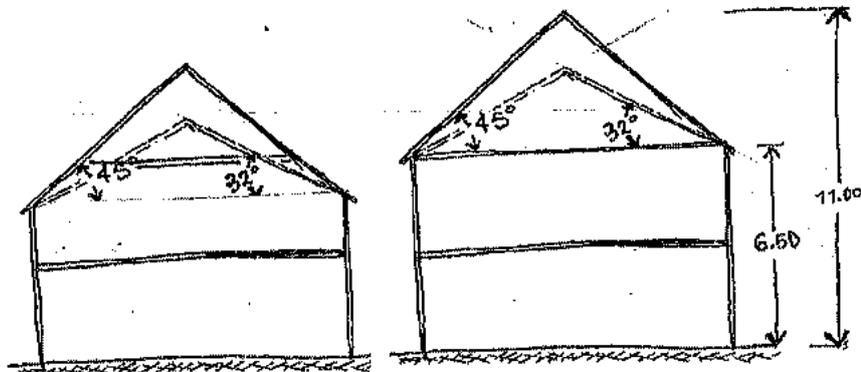
2 PLANUNGSKONZEPTION

Die Planungskonzeption greift die bestehenden Strukturen auf und vervollständigt den nordwestlichen Ortsrand zwischen Kreisstraße und bestehender Bebauung Horbenacker.

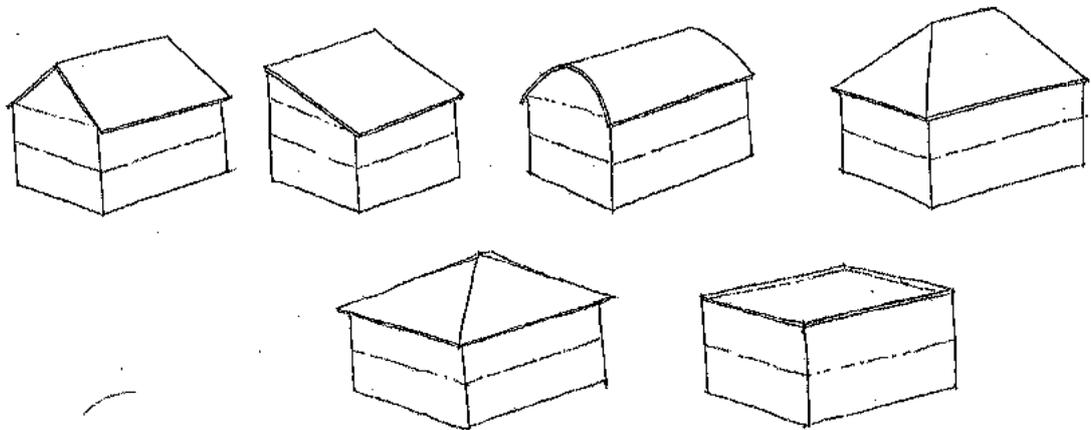
Die Erschließung des Gebiets kann für die westlichen Baugrundstücke direkt von der Kreisstraße erfolgen, was durch eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt möglich wird. Entlang der Kreisstraße ist daher für private Zufahrtsbereiche weder eine Definition der Zufahrtsbereiche noch die Einhaltung von Sichtfeldern erforderlich. Der nördliche Bereich wird über einen Stich erschlossen, der geringfügige Erweiterungen nach Norden ermöglicht. Die zentral gelegene Friedhofstraße ist im weiteren Verlauf baulich stark eingengt und für eine leistungsfähige Anbindung Richtung Merdinger Straße nur bedingt geeignet. Auf Höhe des Plangebiets soll diese jedoch soweit dies die Gebäude- und Rechtsverhältnisse zulassen, aufgeweitet und nach Süden durch einen Stich erweitert werden, um die südöstlichen Planbereiche zu erschließen. Im Norden wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein öffentlicher Fußweg zur Anbindung des nördlichen Planbereichs zur Kreisstraße und zur Merdinger Straße vorgesehen.

Die Bebauung soll mehrheitlich als Einfamilien- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Hierbei wird unterschieden zwischen dem ortsrandsbildenden Teil, für den klassische Bauformen mit Satteldach und vorgegebener Firstrichtung definiert werden (Allgemeines Wohngebiet WA1) und einen in die Bebauung eingebetteten Bereich, der nach außen hin weniger in Erscheinung tritt und daher bezüglich der Dachformen offener gestaltet wird (Allgemeines Wohngebiet WA 4).



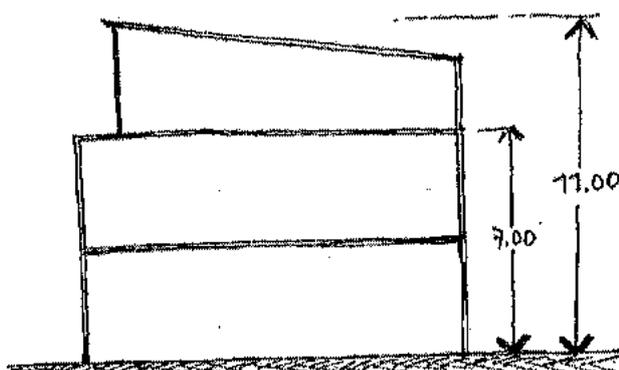


Realisierungsmöglichkeiten steilgeneigte Satteldächer mit zwingend zwei Vollgeschossen am Ortsrand im Bereich WA1



Beispiele möglicher Bauformen im Bereich WA 4

Um den Bedarf an Wohnungen im Stadtteil zu befriedigen sowie eine sozial ausgewogene Bewohnerschaft zu ermöglichen, sollen im Anbindungsbereich Kreisstraße – Friedhofstraße Geschosswohnungsbau entstehen (Allgemeines Wohngebiet WA 2). Die Qualität der Vorhaben soll dabei im Rahmen der Vermarktung sichergestellt werden, indem eine Vergabe auf der Grundlage eines hochbaulichen Konzepts erfolgt. Daher werden für diesen Bereich lediglich die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen gesetzt.



Mögliche Bebauung im Bereich WA 2 mit möglichem Rücksprung zur Straße (Juni 2020)

Der Gebäudekomplex um die ehemalige Strauße wird entsprechend der langfristigen Planungsabsichten im Bestand und mit großzügigen Freiflächen gesichert (Allgemeines Wohngebiet WA 3). Dies geschieht auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer, die den Freiflächen um den Bestand den Vorzug gegenüber einer zusätzlichen Bebauung geben. Dies erscheint auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zum einen wird dadurch eine schwierige Erschließungssituation vermieden und abschließend geklärt, zum anderen wird insbesondere im Bereich der ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Strauße durch ausreichende Freiflächen der besondere Charakter des Gebäudekomplexes betont. Damit wird der Bestand mit Ausnahme kleinerer Sanierungsmöglichkeiten auf die jetzige Situation auf absehbare Zeit festgeschrieben.

Innerhalb des Gebiets werden die Verkehrsflächen als geschwindigkeitsreduzierte, wenig frequentierte Mischflächen ausgewiesen. Es wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt. Im Bereich der Kreisstraße kommt es aufgrund der Aufsiedlung zu einer veränderten Situation für den Fußgängerverkehr, sodass zum einen ein durchgängiger Gehweg zwischen Gündlinger Straße und nördlichem Gebietsabschluss und zum anderen im Kreuzungsbereich Kreisstraße - Friedhofstraße eine Querungshilfe Richtung Friedhof etabliert wird. Auf den Fußweg am nördlichen Gebietsrand wurde bereits hingewiesen.

3 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Entwässerung des Baugebietes Gässle erfolgt im Trennverfahren. Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 2,07 ha. Die undurchlässige Fläche beträgt voraussichtlich 1,22 ha.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Die Ableitung der Schmutzwasserabflüsse erfolgt über in den Erschließungsstraßen und in der Friedhofstraße herzustellende Schmutzwasserkanäle DN 250. Das geplante Schmutzwasserkanalnetz wird an den bestehenden Schmutzwassersammler im Oberriemsinger Weg (K 4931) angeschlossen. Der zusätzliche Abwasseranfall ist gering und kann über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz und die Abwasserpumpwerke Nieder- und Oberriemsingen abgeleitet werden.

Ableitung der Regenwasserabflüsse

Die Ableitung der Regenwasserabflüsse erfolgt über das geplante Regenwasserkanalnetz und den geplanten Regenwassersammler/ Rückhaltekanal DN 1000 im Oberriemsinger Weg (K 4931) und in der Friedhofstraße, mit Anschluss an den bestehenden Regenwassersammler DN 1100 in der Gündlinger Straße.

In der Friedhofstraße und in der Merdinger Straße wurden rechnerische Überlastungen des Regenwasserkanalnetzes festgestellt. Zur Entlastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes werden Verbindungen zum geplanten Regenwassersammler DN 1000 hergestellt.

Eine unterirdische Schachtversickerung ist in Baden-Württemberg nicht zulässig. Die vorhandenen Sickerschächte werden stillgelegt. Der Abfluss von der Außengebietsfläche wird über das bestehende Regenrückhalte-/ Absetzbecken und über den geplanten Regenwasserkanal DN 1000 abgeleitet.

Zur Reduzierung der Belastung des weiterführenden Regenwasserkanalnetzes, ist eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken wird daher auf 0,15 l/s und 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche begrenzt. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,6 m³ je 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche.

Behandlung und Versickerung der Regenwasserabflüsse

Die Ableitung der Regenwasserabflüsse erfolgt über das bestehende Regenklärbecken in das bestehende Versickerungsbecken am nordwestlichen Ortsrand. Eine Behandlung der Regenwasserabflüsse ist somit gegeben.

Das bestehende Regenklärbecken und das bestehende Versickerungsbecken sind bereits derzeit zu klein. Zukünftig ist eine Erweiterung des Versickerungsbeckens und des Regenklärbeckens geplant. Diese Erweiterung ist bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt, vorgeplant und in den Haushalt eingestellt, sodass eine Herstellung zum Zeitpunkt der Aufsiedlung des Baugebiets gegeben ist.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit bis zu 96 m³/h über 2 Stunden ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

4 NUTZUNGSKONFLIKTE

4.1 Landwirtschaftliche Nutzungen

Durch die Wohnbebauung werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei im südlichen Bereich um kleinteilige Strukturen, die von geringer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Im nördlichen Bereich sind insgesamt ca. 0,23 ha landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche weist einen ungünstigen Flächenzuschnitt auf und wird vom am Verfahren beteiligten Eigentümer nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Daher wird nach Abwägung aller Belange der Verlust gegenüber der Schaffung von Wohnraum abgewogen.

Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächenkulturen an, von denen Emissionen ausgehen können. Die erforderlichen Abstände werden durch einen insgesamt 4 m breiten Grünstreifen, auf dem eine Heckenstruktur entwickelt wird, realisiert. Der Grünstreifen dient zusätzlich der fußläufigen Erschließung und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich.

4.2 Schallemissionen

Der Planbereich ist potenziell von Schallemissionen des Verkehrs auf der Kreisstraße sowie der Gewerbebetriebe insbesondere im Bereich Lindenacker (Gewerbegebiet „Lindenacker“ aus dem Jahr 1979) betroffen. Ebenso ist zu untersuchen, inwieweit bestehende Gebiete durch zusätzliche, auf die Neuplanung zurückzuführende Verkehrsbewegungen belastet werden.

Die maßgeblichen Immissionswerte wurden durch das Ingenieurbüro Fichter Water & Transportation GmbH, Freiburg, Juli 2020, ermittelt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen übernommen. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Es ergeben sich lediglich für Teilbereiche der ersten Reihe zur Kreisstraße hin geringfügige Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sowie Belüftung von Schlafräumen. Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen.

Verkehrslärm

Am westlichen Rand des Baugebiets zum Oberrimsinger Weg ist von Beurteilungspiegeln des Verkehrslärms auszugehen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und auch über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete liegen. Entsprechend den Festlegungen des Lärmaktionsplans der Stadt Breisach am Rhein wird die ganz tägliche Anordnung von Tempo 30 auf dem Oberrimsinger Weg bis zum nördlichen Ende

des Baugebiets in Verbindung mit einer Verlegung des Ortsschildes als wichtige Schutzmaßnahme für das Baugebiet berücksichtigt. Ein aktiver Lärmschutz wird aufgrund einer eingeschränkten Wirkung und der Erschließungssituation nicht vorgesehen.

Der Lärmschutz wird stattdessen über Vorgaben an die Bebauung vor allem in der ersten Baureihe zum Oberrimsinger Weg erreicht. Dort werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen festgesetzt. Die Schalldämmung der Außenbauteile liegt lediglich in Randbereichen bei Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 60 – 65 dB(A)) (was in etwa den aktuellen Standardanforderungen an Fenstern entspricht) und in Gebäudeeckbereichen punktuell bei Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 – 70 dB(A)). Damit ist diesbezüglich nicht mit nennenswerten Zusatzkosten für die Bauherren zu rechnen. Exemplarisch wird der größte zu erwartende Außenlärmpegel unten dargestellt.

Gewerbelärm

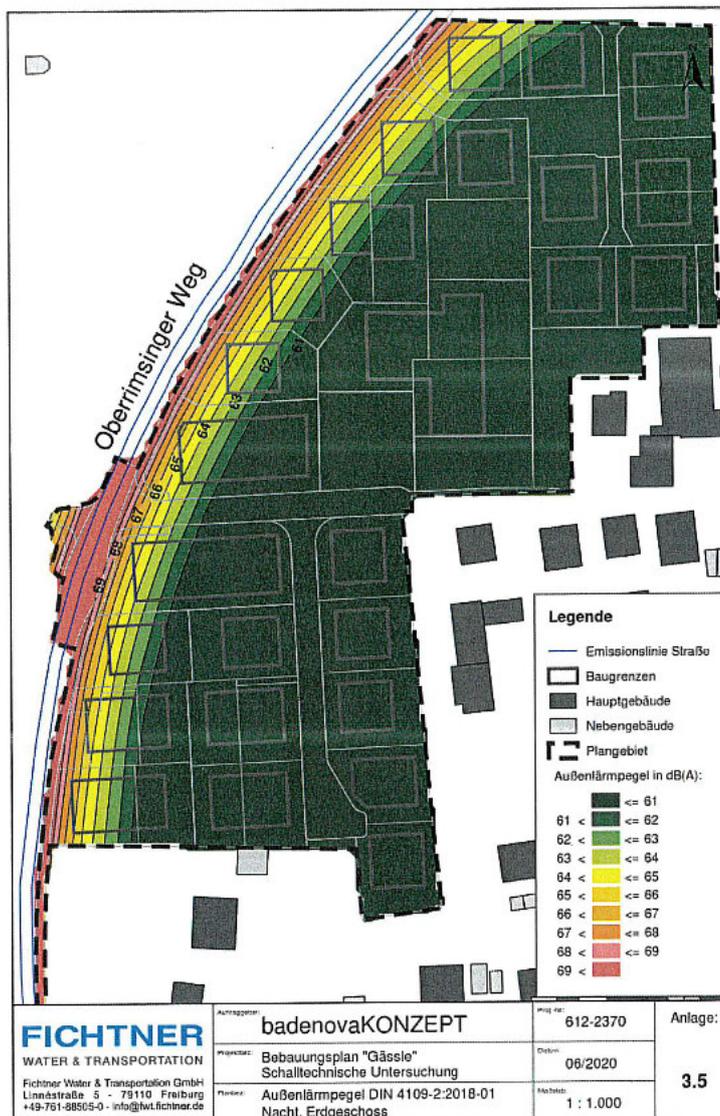
Weitere wesentliche Lärmeinwirkungen z. B. durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Die untersuchten Bereiche betreffen zum einen das Gewerbegebiet Lindenacker sowie weitere im Umfeld gelegene Gewerbebetriebe. Hierauf bezieht sich der im Schallgutachten formulierte Passus zu gewerblichen Nutzungen. Das Gewerbegebiet Lindenacker umfasst Betriebsinhaberwohnungen und grenzt unmittelbar an rein zum Wohnen dienende Flächen an. Auch in Richtung des Plangebiets befindet sich ein Wohnhaus auf dem Flurstück 2470. Auf all diese schutzbedürftigen Nutzungen müssen die bestehenden Betriebe bereits Rücksicht nehmen. Dem an diesen Wohnnutzungen geringeren Schutzniveau stehen die deutlich geringeren Abstände im Vergleich zum Plangebiet entgegen, sodass keine neuen Anforderungen an die Betreiber zu erwarten sind. Neben der Ableitung der grundsätzlich zulässigen Geräusche ausgehend von den Gewerbegebietsflächen ist auch aus den tatsächlich angesiedelten Betrieben in Relation zum Plangebiet „Gässle“ keine Konflikte erkennbar, insbesondere da die Betriebe nur in der Tageszeit nach TA Lärm relevante Geräusche hervorrufen. Es bestehen demnach keine Anhaltspunkte zu möglichen Konflikten.

Gleiches gilt für einen Elektrotechnik-Betrieb, der heute schon näher an Wohnhäuser angrenzt und dessen potentiell relevante Schallquellen zudem baulich vom Plangebiet abgeschirmt sind.

Bezüglich des Gewerbegebiets Rieche und Bye wurde ein Schallgutachten im Rahmen des Erweiterungsbebauungsplans erstellt. Dabei wurde auf Wohnnutzungen Rücksicht genommen, die dem vorliegenden Wohngebiet näher liegen, sodass auch hier keine Anhaltspunkte zu möglichen Konflikten gegeben sind.

Emissionen aus dem Gebiet

Durch die Realisierung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft in Folge des zusätzlich erzeugten Verkehrs und Einflüssen der neuen Baustruktur zu erwarten.



Größe zu erwartende Außenlärmpegel (vorläufiges Schallgutachten, Büro Fichtner, Juni 2020)

4.3 Archäologie

Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet grenzt an das Kulturdenkmal „Merowingerzeitlicher Friedhof im Ortseter“ (Liste der KD lfd. Nr. 7, vgl. Karte) an, das gem. § 2 DSchG geschützt ist. In einem Teilbereich greift das Plangebiet in das KD ein. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

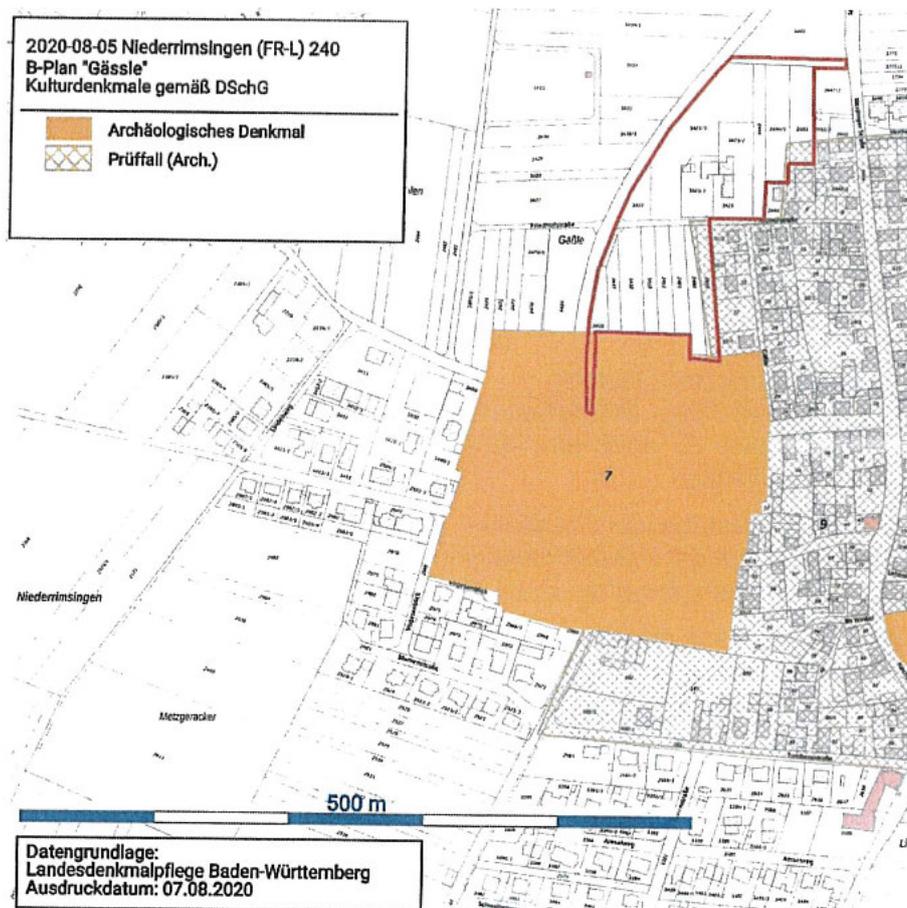
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Von Seiten der Denkmalpflege wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denk-

malpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden.

Im vorliegenden Fall wird auf eine vorgezogene Sondierung verzichtet. Im Verdachtsfall wird das Regierungspräsidium entsprechend beteiligt.



Kulturdenkmale gemäß DSchG (Landesamt für Denkmalpflege, August 2020)

4.4 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung vom 29.11.2018 des Regierungspräsidiums hat keine Anhaltspunkte zum Vorkommen von Blindgängern ergeben.

5 UMWELTBETRAG UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB kann auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Zur Berücksichtigung landschaftsplanerischer, naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erarbeitet, der als Teil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wird (Büro Wer-muth, Eschbach, Juni 2020).

Ziel ist ein weitgehender Schutz der natürlichen Ressourcen und ein damit verbundenes hochwertiges Erscheinungsbild des Plangebiets. Hierzu sollen neben allgemeinen Vorgaben (etwa LED-Beleuchtung, Dachbeschichtung, Gestaltung Wegeflächen) folgende Bausteine zur Anwendung kommen:

- **Grüne Vorgärten**
Durch Regelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen mit Carports und Garagen, dem Ausschluss von Schottergärten, der Begrünung von Nebenanlagen und der Gestaltung von Einfriedungen soll ein maximal möglicher grüner Vorbereich erreicht werden.
- **Straßenbegleitende Baumpflanzungen**
Zur Gestaltung des Straßenraums und Beschattung desselben wurden entlang der Kreisstraße und im Bereich der Stiche Baumpflanzungen festgesetzt. Ein einheitliches Erscheinungsbild soll durch Festsetzung jeweils einer, den örtlichen Gegebenheiten angepasster Baumart erreicht werden. Entlang der Kreisstraße wurden die Pflanzungen aufgrund der eingeschränkt zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen im Bereich der privaten Grundstücke festgesetzt.
Die Sicherstellung des Lichtraumprofils wird durch entsprechende Pflege sichergestellt. Dabei wird bereits zum Pflanzzeitpunkt auf hinreichend große Bäume geachtet.
- **Durchgrünung des Gebiets**
Um die zahlreichen ökologischen Vorteile einer Bepflanzung mit Bäumen auch im Gesamtgebiet zu erreichen, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- **Sicherung bestehender Strukturen**
Auf Grundlage der Bestandserfassung wurde ein Bereich abgegrenzt, der als erhaltenswert eingestuft wurde. Er ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- **Eingrünung nach Norden**
Der nach Norden vor Spritzmittelabdrift schützende Hecke dient dem Artenschutz und der Eingrünung des Plangebiets nach Norden

Artenschutzrechtlich werden neben den genannten gebietsinternen auch externe Maßnahmen erforderlich, die vor Eingriff durchgeführt werden. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu entnehmen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der intendierten Nutzung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen auch Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Betriebe können in Konkurrenz mit einer Wohnnutzung treten und behindern damit die Schaffung von Wohnraum. Zudem sind einige dieser Nutzungen flächenintensiv und mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, was in einem Wohngebiet dieser Qualität nicht erwünscht ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bestanden bereits in der Vergangenheit Ferienwohnungen, die sich aufgrund der Historie und des Gebäudebestands anbieten. Auch zukünftig ist eine weitere Nutzung mit Ferienwohnungen in untergeordnetem Umfang denkbar, sodass diese hier im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit der BauNVO zugelassen werden können.

Die für eine Wohnnutzung typischen und allgemein zulässigen Nutzungen sollen weiterhin zulässig bleiben. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die im Kern den Wohnnutzungen unmittelbar und meist in eng vernetzter Form dienen (etwa ein kleinerer Handwerksbetrieb, der an die eigentliche Wohnnutzung angegliedert ist oder eine Kindergartengruppe für die Bewohner des Quartiers).

6.2 Öffentliche Grünfläche

Im Norden des Plangebiets wird eine multifunktionale Grünfläche festgesetzt. Diese dient neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich und der Eingrünung auch der Freihaltung einer Abwassertrasse, der Wahrung des Abstandes zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der fußläufigen Verknüpfung des nördlichen Plangebiets mit der Kreisstraße und der Merdinger Straße. Um die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen, soll die Fußwegeverbindung als Grasweg voraussichtlich am Nordrand realisiert werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl / Geschossigkeit

Als Maß der baulichen Nutzung wird vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2 und WA 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als angemessen erachtet.

Im Bestandsbereich WA 3 ist wie bereits ausgeführt über die bestehende Bebauung hinaus keine weitere Versiegelung auf Wunsch der Eigentümer und aus städtebaulichen Gründen erwünscht. Somit wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl kann jedoch aufgrund der geringeren Baufenstergröße je nach Grundstück nur zwischen 0,15 und 0,18 ausgenutzt werden. Die höhere GRZ wirkt sich jedoch positiv auf die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 (4) BauNVO (Garagen, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen etc.) aus.

Aus GRZ und Geschossigkeit (s.u.) ergibt sich im Plangebiet eine maximal erreichbare Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,2 im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Die Grenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 werden damit eingehalten.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung und der Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung WA1 und WA 4 eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,0 m ermöglicht werden.

Im Bereich WA 4 sollen Gebäude mit Attikageschossen ermöglicht werden, da diese grundsätzlich eine attraktive und kostengünstige Bauform darstellen und im Volumen mit Satteldach-Gebäuden vergleichbar sind. Daher wurde eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 3 m für Attikageschosse bei Pultdächern und Flachdächern festgesetzt. Damit hierdurch nicht größere und negativ in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, wurde ein Rücksprung von einseitig 2,5 m auf einer der langen und mindestens 0,5 m auf den übrigen Gebäudeseiten festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit darf auch dann nicht überschritten werden.

Um einen räumlich wirksamen Ortsrand nach Norden und Westen auszubilden und den Straßenraum der Kreisstraße zu fassen, wird für den nördlichen und westlichen

Bereich WA 1 zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch werden städtebaulich negativ in Erscheinung tretende niedrige Gebäude wie Bungalows verhindert.

Im Bereich WA 2 (Geschosswohnungsbau) soll durch eine Firsthöhe von 12,5 m eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Dadurch soll Wohnraum in angemessenem Umfang gefördert werden.

Im Bestandsbereich WA 3 wird die Trauf- und Firsthöhe entsprechend dem Bestand festgesetzt. Es liegen derzeit Traufhöhen bis ca. 6,54 m und Firsthöhen bis ca. 9,66 m über der Friedhofstraße vor. Um Dachsanierungen durchführen zu können, werden die Höhen daher auf eine Traufhöhe von maximal 7 m und die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt. Dadurch liegen die zulässigen Traufhöhen etwas höher als in den Bereichen WA 1 und WA 4 und die zulässige Firsthöhe etwas geringer, sodass die ermöglichte Kubatur mit den übrigen Baumöglichkeiten vergleichbar ist.

Bezugspunkt ist die vom Fußgänger öffentlich begangene Verkehrsfläche, d.h. im Bereich der Kreisstraße der geplante Gehweg, im Bereich der Friedhofstraße und neu geplanten Stichwege die Oberkante der als Mischfläche ausgebildeten Verkehrsfläche.

Die bestehenden und geplanten Bezugshöhen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden in die Planzeichnung übernommen.

Siehe hierzu auch Schemaskizzen unter Ziffer 2 dieser Begründung.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird der städtebaulichen Zielstellung vorwiegender Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in den entsprechenden Bereichen WA1 und WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Bereiche mit ausschließlich Einzelhäusern (E) und Bereiche mit Doppelhäusern, in denen auch Einzelhäuser zulässig sein sollen (ED). Damit kann auf den konkreten Bedarf Rücksicht genommen werden.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind verschiedene Bauformen vorstellbar, die über eine offene Bauweise erfasst werden können.

Im Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes erscheint eine Festsetzung der Bauweise nicht sinnvoll, da aufgrund der gewachsenen Struktur eine klare Zuordnung schwer möglich ist. Durch die eng gezogenen Baugrenzen ist die Bebaubarkeit und Grenzabstandssituation bereits hinreichend umrissen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Die dem Flächenzuschnitt und Eigentumsverhältnissen geschuldeten stark variierten Grundstückszuschnitte erfordern eine Einzelbetrachtung der Grundstücke. Dabei wurde mehrheitlich für Einzelhäuser eine Baubreite und -tiefe von maximal 13 m angestrebt. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde die Baugrenze unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung großzügig bemessen. Eine Sicherung der Qualität erfolgt wie bereits erwähnt über eine Konzeptvergabe. Die vorgegebene GRZ von 0,4 schränkt die Nutzung der Baufenster ein, sodass eine verträgliche Baudichte gesichert ist.

Im Bereich der ehemaligen Straße wird ein Baufenster mit 0,5 m Abstand um den Gebäudebestand gezogen. Dadurch wird kein neues Baurecht begründet, jedoch Sanierungsmaßnahmen ermöglicht.

Zur abschließenden Klärung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen werden untergeordnet Bauteile und Vorbauten in einem an die Abstandsregel der Landesbauordnung angelehnten Umfang geregelt.

Zudem wird eine Überschreitung durch die beliebten, größtenteils verglasten und dadurch „leichten“ Wintergärten ermöglicht.

Zur Ausbildung eines homogenen Ortsrandes wird im Bereich WA1 eine bindende Dachform (Satteldach) festgesetzt. Ebenso wird zur Vermeidung gegenläufiger Firstrichtungen innerhalb eines Doppelhauses in den Bereichen, in denen Doppelhäuser möglich sind, eine Firstrichtung festgesetzt.

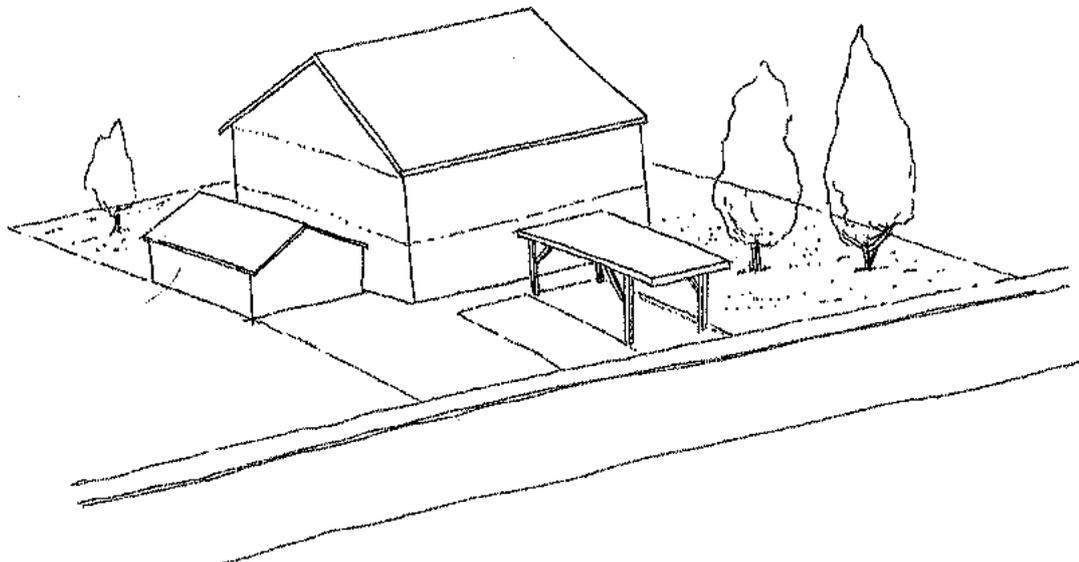
6.5 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen sollen zum einen eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen und zum anderen wertvolle Frei- und Grünbereiche sichern. Insbesondere im Bereich zwischen Straße und Gebäude werden häufig großflächige Versiegelungen vorgenommen, die sowohl aus ortsgestalterischer als auch ökologischer Sicht zu hinterfragen sind.

Aus diesen Gründen sollen offene Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen nur zwischen Straße und hinterer Baufensterflucht zulässig sein. Dabei müssen Garagen einen Abstand von 5 m, Carports einen Abstand von 1 m einhalten. Liegen Baufenster näher als 5 m zur Straßenbegrenzungskante kann die Garage (oder Nebengebäude, s.u.) auch innerhalb des Baufensters errichtet werden, sodass mit allen größeren Gebäuden ein Mindestabstand zur Straße gewährleistet wird. Für einzelne Grundstücke kann sich dadurch die Notwendigkeit ergeben, zur freiflächenoptimierten Positionierung der Garagen diese ins Hauptgebäude zu integrieren oder stattdessen einen Carport zu errichten. Der geringere Abstand für Carports erscheint angemessen, da diese als an mindestens 3 Seiten offen definiert werden.

Im Falle von Doppelhaushälften in zweiter Reihe (d.h. die benachbarte Doppelhaushälfte liegt zwischen Gebäude und Straße) ist eine derartige Anordnung der Stellplätze nicht möglich, sodass für diesen Fall Stellplätze auch hinter der Baufensterflucht errichtet werden dürfen.

Einschränkend dürfen bis zur vorderen Baugrenze mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus lediglich 2 Stellplätze als Carport oder offener Stellplatz realisiert werden. In Verbindung mit dem Ausschluss von Schottergärten (örtliche Bauvorschrift) soll dadurch der Grünflächenanteil vor den Gebäuden sichergestellt und der Straßenraum vor einengenden Gebäuden geschützt werden.



Schematische Zeichnung zur Anordnung von Stellplätzen

Tiefgaragen, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, sollen nur untergeordnet wahrgenommen werden, sodass deren Höhe auf 0,8 m begrenzt wird.

Ein weiterer Baustein zur Freihaltung der Freibereiche stellt die Begrenzung der Ausmaße und Lage von Nebengebäuden dar. Diese sind nur bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt, bis zu einer Gesamthöhe von 3 m bei Flachdachgebäuden und 4 m bei geneigten Dächern und ab 5 m hinter der Straßenbegrenzungskante zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die im Bereich des Geschosswohnungsbaus erforderlichen Nebengebäude für Müll, welche in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen realisiert werden können. Diese Festsetzung berücksichtigt die besonderen Bedürfnisse von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

6.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung geregelt (WA1 und WA 4). Es werden maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll einerseits eine zu hohe Dichte durch gebietsuntypische Mehrfamilienhäuser verhindert und andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit (sowohl als vertikal gegliederte Nutzungseinheiten als auch als Einliegerwohnungen in kleinerem Umfang) ermöglicht werden.

Für die Bereich WA 2 und WA 3 wird keine Festsetzung getroffen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus erfolgt eine Steuerung über konkrete Konzepte. Im Bestandsbereich ist die bauliche Entwicklungsmöglichkeit eng umrissen, sodass auch hier eine Festsetzung nicht erforderlich erscheint. Zudem ist die Realisierung erforderlicher Stellplätze unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der großen Freiflächen besser möglich.

6.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Um eine freie Anfahrtsicht bei ausfahrendem Kfz-Verkehr zu gewährleisten, sind im Kreuzungsbereich zur K4931 entsprechende Sichtflächen zu berücksichtigen. Diese müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

Zur Sicherung der Wenderadien größerer Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge ist zudem im Bereich der Wendeanlagen ein schmaler Bereich von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten (Freihaltezone).

6.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers und zur Verbesserung des Mikroklimas wird eine wasserdurchlässige Wege-, Hof- und Stellplatzflächenbefestigung festgesetzt.

Die Außenbeleuchtung soll zum Schutz von Insekten und der Anwohner („Lichtverschmutzung“) entsprechend ausgeführt werden.

Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser gering zu halten, werden bestimmte Beschichtungen ausgeschlossen.

6.9 Pflanzgebote und –erhalte

Siehe hierzu Ziffer 4.4 der Begründung sowie Umweltbeitrag.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Norden des Plangebiets wird die geplante Abwassertrasse durch ein Leitungsrecht gesichert. In diesem Bereich soll ebenfalls eine Fußwegeverbindung geringer Breite als Grasweg zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

Im Bereich des Bestandsgebäudes wird zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. In größerer Breite und geringerer Tiefe wird zudem die bestehende Wendep Praxis der Müllabfuhr durch ein Fahrrecht gesichert. Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Friedhofstraße und der Straße „Gässle“ ist ein Wenden in diesem Bereich zwingend erforderlich.

6.11 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Siehe hierzu Ziffer 4.2 dieser Begründung sowie Schallgutachten Büro Fichter Water and Transportation, Juli 2020.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und –einschnitte

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden aus ortsgestalterischen Gründen differenzierte Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Dabei wird wie bereits dargelegt zwischen Ortsrand, Kernbereich, Bestand und Geschosswohnungsbau unterschieden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 werden zur Ausgestaltung eines dörflichen Ortsrands ortstypische steilgeneigte Satteldächer (mit zwingend zwei Vollgeschossen) festgesetzt.

Der zentrale Bereich mit Einzel- und Doppelhausbebauung WA 4 kann sich innerhalb der zulässigen Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen frei bewegen. Attikageschosse im dritten Geschoss sollen ermöglicht werden (siehe hierzu Begründung Ziffer 6.3.2). Der Bestandsbereich WA 3 wird entsprechend unter Berücksichtigung der bestehenden Dachlandschaft festgesetzt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus WA 2 werden keine Festlegungen getroffen. Hier werden die Qualitäten über die Vergabe an ein konkretes Konzept gesichert.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts, des Mikroklimas, zur Gestaltung des Wohngebiets und zur Durchgrünung müssen die Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° extensiv begrünt werden.

Die Farbe der Dacheindeckung wird auf Farben beschränkt, welche die Dachlandschaft Niederrimsingens prägen. Dies sind Farbtöne von rot bis rotbraun oder von grau bis anthrazit. Dadurch soll verhindert werden, dass vom Gesamtbild abweichende Dächer das Gesamtbild dominieren.

Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen, wobei eine Abweichung von 5° zulässig ist. Stärkere Abweichungen werden regelmäßig als starke optische Einschränkung empfunden. Aus Gründen der Quergerechtigkeit wird zudem eine feste Dachneigung für den Fall festgesetzt, dass sich Doppelhausnachbarn nicht einigen können. Ohne diese Festsetzung würde derjenige entscheiden, dessen Bauantrag zuerst genehmigt wird.

Solaranlagen sind zulässig, sollen jedoch aus optischen Gründen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel dazu angeordnet werden. Dies stellt bei den heuti-

gen Modulen mit breitem Wirkungsspektrum kaum eine Einschränkung dar und wertet die Dachlandschaft deutlich auf.

Dachaufbauten und -einschnitte werden mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus WA 2 in Umfang, Lage und Neigung beschränkt. Dabei wird zwischen Gauben im 2. und 3. Geschoss unterschieden. Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Gestaltung einer harmonischen Dachlandschaft.

Dachaufbauten und -einschnitte sind auf das Dach aufgesetzt und bilden einen Teil der Dachlandschaft. Einen anderen Charakter haben Zwerchgiebeln und Wiederkehren, die gestalterisch der Fassade zuzuordnen sind. Sie sind gestalterisch durch die festgesetzte maximale Traufhöhe hier ausreichend bestimmt (dagegen gelten die Traufen von Dachgauben über weniger als 50% der Dachfläche nicht als Gebäudetraufe). Insofern besteht für Zwerchgiebel und Wiederkehren kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

7.2 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke aus Gründen der Praktikabilität als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihrer wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion als Gegenpart zu den besonders in Gewerbegebieten großflächigen Versiegelungen nicht mehr wahrnehmen. Daher soll neben der bereits in § 9 (1) LBO formulierten Verpflichtung zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.4 dieser Begründung.

Um möglicherweise auftretende Höhenunterschiede abzumildern, werden zwischen den Grundstücken ein maximaler Böschungswinkel und eine maximal zulässige Abstützung festgesetzt.

7.3 Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen

Zur Gestaltung des Straßenraums und um Belästigungen durch Geruchsbildung zu mindern, wurden Abschirmungen und Begrünungen von typischen Nebenanlagen in der Nähe des Straßenraums festgesetzt.

7.4 Einfriedungen

Um ein grünes Erscheinungsbild zu fördern und eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe beschränkt. Hiermit zählen sowohl Einfriedungen direkt am Straßengrundstück bzw. solche in einem gewissen Abstand dazu.

Dabei wurde auf die Bedürfnisse nach Privatsphäre hinreichend Rücksicht genommen. Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, wobei Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Hecken sind jedoch bis zu 1,80 m (Sichthöhe) zulässig.

7.5 Freileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) spre-

chen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

7.6 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung auf 2,0 Stellplätze erhöht, um der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht werden zu können. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus und im bestandsgeschützten Bereich kommen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Breisach mit 1,5 Stellplätzen für Wohnungen über 50 qm und einem Stellplatz für kleinere Wohnungen zur Anwendung.

8 KOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten liegen noch nicht vor. Die Gemeinde ist in der Lage, die Erschließung zu finanzieren.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 17.413 m ² | ca. 84 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2.951 m ² | ca. 14 % |
| Öffentliche Grünfläche | 360 m ² | ca. 2 % |
| Summe / Geltungsbereich | 20.725 m² | 100 % |

Stadt Breisach am Rhein, den 26.01.2021



Oliver Rein, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

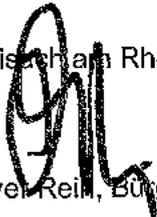
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Breisach am Rhein, den 01.02.2021

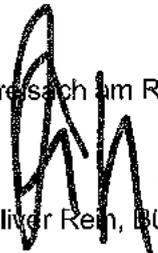


Oliver Rein, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 04.02.2021

Breisach am Rhein, den 04.02.2021



Oliver Rein, Bürgermeister