

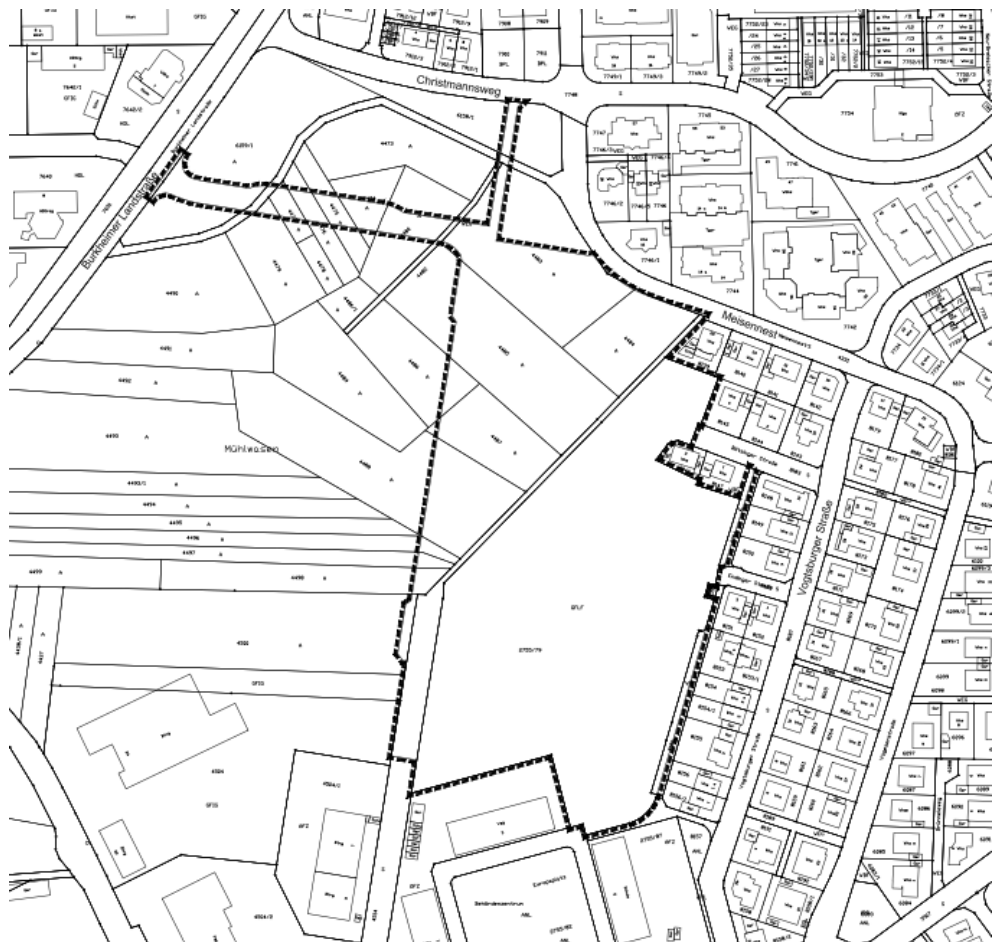


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vogesenstraße II“

bestehend aus
Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung

sowie
Umweltbeitrag mit
Grünordnungsplan und
artenschutzrechtlicher Prüfung
Schalltechnische Untersuchung
Geotechnischer Bericht

2. eingeschränkte Offenlage (Stand: 17.07.2018)
Gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13b BauGB



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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

Es wird bestimmt durch folgende Festsetzungen

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (THmax / FHmax) in der Planzeichnung in Meter über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird zusätzlich das Mindestmaß für die Firsthöhe (FHmin) festgesetzt.

1.3.1.1 Durch zulässige Dachgauben darf die zulässige Traufe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.3.2 Überschreitungsmöglichkeiten

- 1.3.2.1 Bauteile, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte) dürfen die zulässige Traufhöhe bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschreiten,

sofern diese

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht breiter als 3,50 m und
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht breiter als 6,00 m sind.

- 1.3.2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch Umwehungen um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern die Umwehrung transparent oder ohne geschlossene Flächen als Geländerfüllung ausgebildet wird.

1.3.3 Definitionen

1.3.3.1 Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen nach Ziffer 0 sowie der vertikalen Baufenster nach Ziffer 1.1.1.1 ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gehweg oder Fahrbahn, wenn kein Gehweg ausgeführt ist) im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) oder der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte).

Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt.

Die geplanten bzw. bestehenden Höhen der Straße im Achsverlauf sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.3.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Eindeckung).

Bei als Attikageschoss ausgeführten 2. Obergeschossen mit Rücksprung gemäß Ziffer 2.4 der örtlichen Bauvorschriften darf die Traufe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Attikageschosses die zulässige Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.3.3.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.3.4 Obergeschosse

Obergeschosse sind Geschosse über dem Erdgeschoss, beginnend ab dem 1. Obergeschoss. Dies ergibt eine Abfolge von Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw.

1.4 Grundflächenzahl und Vollgeschosse (§ 19 und § 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl und zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist der Planzeichnung (Einschrieb Baufenster) zu entnehmen.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

Für die Baugebiete sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung festgesetzt (Firstrichtung).

Bei Baufenstern mit zwei eingetragenen Firstrichtungen kann eine der beiden gewählt werden.

1.8 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23(3) BauNVO)

1.8.1 Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8.2 Oberirdische PKW-Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Oberirdische PKW-Garagen müssen dabei zur öffentlichen Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagenöffnung gemessen, einen Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum einhalten.

1.8.3 Tiefgaragen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig.

Dabei dürfen sie maximal 0,80 m über die zugehörige Erschließungsstraße herausragen und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

1.8.4 Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte Stellplätze. Hierbei muss die Einfahrtsseite offen sein.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Nebengebäude mit mehr als 25 cbm Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie innerhalb der Zonen für Garagen und Carports zulässig.

1.9.2 Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

In den Einmündungsbereichen zur Hauptachse sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

1.11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) ist der Planzeichnung (Nutzungsschablone i.V.m. der Bauweise) zu entnehmen.

1.12 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen.

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

- 1.13.1 Gebäudeteile dürfen nicht unterhalb des Mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) gegründet werden.

Der MHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 186,70 m über NN.

- 1.13.2 Gebäudeteile sind bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) dicht gegen drückendes Wasser („weiße Wanne“) auszubilden.

Der HHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 187,50 m über NN.

- 1.13.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist neben der Pflanzung der Bäume, der Anlage von Wegen und Spielflächen der Boden einzusäen. Ein Teil der Fläche ist als Wiese / Bienenweide anzulegen. Zusätzlich sind zur Verbesserung der Habitatsstrukturen Nisthilfen anzubringen und Insektenhotels aufzustellen.

- 1.13.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die privaten Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Eine Oberflächenbefestigung wird als wasserdurchlässig akzeptiert, wenn diese einen mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,75 aufweist.

- 1.13.5 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

- 1.13.6 Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit R1 gekennzeichneten Flächen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Auf den Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.15 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.15.1 Im Bereich des Baufensters des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist über die gesamte Länge eine mindestens 9,00 m hohe lärmschutzwirksame bauliche Anlage in Form eines Gebäudes zu errichten.

Alternativ sind andere Maßnahmen zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Maßnahmen dem Schutz des Plangebiets in gleicher oder besserer Weise dienen.

- 1.15.2 Im WA 3 sind für die Bereiche, an denen der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, geeignete Maßnahmen in Form einer „architektonischen Selbsthilfe“ vorzusehen. Diese können in Form einer Festverglasung anstelle öffentlicher Fenster, vorgehängten (Glas-) Fassaden, Prallscheiben o.ä. ausgeführt werden. Der Nachweis hierüber erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

1.15.3 Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109):

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Nach der aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018 liegen die Baugrenzen der Baufenster im Bebauungsplan maximal im Lärmpegelbereich II nach der DIN 4109-1 (2018). Die Baugrenzen der Baufenster in WA 3 (Lärmschutzbaukörper) liegen maximal im Lärmpegelbereich III. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche der aktuell gültigen Din 4109 sind Karte 7 des Schallgutachtens vom 12.03.2018 (Heine und Jud, Stuttgart) zu entnehmen.

1.16 Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)

1.16.1 Bedingtes Baurecht A

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „Bedingtes Baurecht A“ sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 solange unzulässig, bis im Bereich des Bauhofs / THWs entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Schalltechnischer Untersuchung wirksam werden.

Ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 vom Januar 2018 ist ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum. Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Auszug Schallgutachten vom 23.02.2018, S.60 (keine Festsetzung):

„Über den gesamten Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bauhof / THW ist eine Halle in folgender Ausführung zu errichten:

- *Firsthöhe 7,0 m auf der Südseite der Fläche*
- *Traufhöhe maximal 4,75 m auf der Nordseite der Fläche*
- *durchgängige Wand innerhalb des Gebäudes vom Boden bis zum Dach und parallel zum First*
- *geschlossene Seitenwände im Westen und Osten*

Alternativ ist innerhalb der beschriebenen Kubatur eine andere Maßnahme zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Maßnahme dem Schutz des Plangebiets in gleicher oder besserer Weise dient.)

1.16.2 Bedingtes Baurecht B

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche „Bedingtes Baurecht B“ sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 solange unzulässig, bis die Maßnahmen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 unter Ziffer 1.15.1 sowie die Maßnahmen im Bereich des Bauhofs / THWs (z.B. Maschinenhalle) wirksam sind.

Ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 vom Januar 2018 ist ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum. Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;

Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;

Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;

Büroräume;

Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

1.17 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

1.17.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens Substrathöhe 10 cm zu begrünen.

1.17.2 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist auf den Baugrundstücken je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise hochstämmiger Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung gemäß Pflanzenliste Anhang 1 empfohlen.

1.17.3 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind je Baugrundstück 3 hochstämmige Laubbäume, vorzugsweise hochstämmiger Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung gemäß Pflanzenliste Anhang 1 empfohlen.

1.17.4 Im Bereich der Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag 63 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte können geringfügig verändert werden, sofern es die örtliche Situation erfordert.

1.17.5 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind 31 standortgerechte, vorzugsweise heimische, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von 16 –18 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten, die Lage kann verändert werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

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

2.1 Dachform und -neigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Dachform durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.1.2 Bei Walmdächern muss die Firstlinie mindestens 2/3 der Dachlänge, gemessen an der unteren Begrenzungskante der längsten Dachseite, betragen.
- 2.1.2.1 Bei versetzten Satteldächern müssen die durch den Versprung entstehenden beiden Dachflächen gleich groß sein.
- Dabei gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante, wenn der als Wandfläche sichtbare Versatz 1,00 m nicht überschreitet.
- 2.1.3 Flachdächer sind dabei definiert mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder anthrazitfarbene bis schwarze Materialien zulässig.
- Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünungen.
- Alternativ kann auch ein integriertes Solardach errichtet werden.
- 2.2.2 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 müssen die Dächer von Doppelhaushälften die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung ist anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist.
- Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für die betroffenen Doppelhaushälften die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 40°.
- 2.2.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Dachgauben sind maximal bis zu 50 % der Länge der zugehörigen Wandfläche zugelassen.
- 2.3.2 Es sind nur Schlepp- und Flachdachgauben zulässig.
- 2.3.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 2.3.4 Der Abstand der Dachgauben muss
- zum Giebel (Schnittpunkt der Wandfläche und der Oberkante Dachhaut) - gemessen parallel zur Traufe – mindestens 1,00 m und
 - zum First mindestens 1,00 m
- betragen.
- 2.3.5 Es ist nur eine Gaubenform je Dachfläche zulässig.
- 2.3.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.4 Rücksprung von Attikageschossen im 2.OG (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.1 Als Attikageschoss ausgeführte 2. Obergeschosse sind mit einem Rücksprung von mindestens 2,00 m an einer der beiden längeren Gebäudeseiten und im Falle unterschiedlich hoher Trauflinien an der höheren Seite sowie Rücksprüngen von mindestens 0,50 m an den verbleibenden Gebäudeseiten auszuführen.
- 2.4.2 Bauteile, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte) dürfen
- ohne Rücksprung ausgeführt werden und
 - die zulässige Traufhöhe bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschreiten, sofern diese
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht breiter 3,00 m und
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht breiter als 6,00 m sind.
- 2.4.3 Sockelhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.4.3.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m – gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und Fertigfußboden Erdgeschoss – liegen.
- 2.4.3.2 Hiervon ausgenommen sind die von der Straße „Meisennest“ erschlossenen Gebäude. Hier darf die Sockelhöhe maximal 0,80 m betragen.
- 2.5 Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.5.1 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird auf maximal 3,50 m festgesetzt.
- 2.5.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,50 m festgesetzt.
- Hinweis: Die Abstandsflächen gem. LBO sind in jedem Fall zu berücksichtigen.*
- 2.5.3 Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Eindeckung (Traufhöhe) bzw. die obere Dachbegrenzungskante (Gesamthöhe).
- 2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

- 2.7.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind
- tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und
 - lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, an der Müllheimer Straße bis 1,00 m
- zulässig.
- 2.7.2 Maschendrahtzäune sind als Material für Einfriedungen nur zulässig, wenn sie in Heckenhinterpflanzungen integriert sind.
- 2.7.3 Stacheldraht ist als Material für Einfriedungen nicht zulässig.

2.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unterirdisch auszuführen.

2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Hinweis: Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Breisach.

(Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Breisach vom 08. Oktober 1996 wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen

- *bei Wohnungen unter 50 qm auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung*
 - *bei Wohnungen über 50 qm auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung*
- festgesetzt.)*

2.10 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Der Oberflächenwasserabfluss der privaten Grundstücksfläche darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen und ist über eine Entwässerungseinrichtung auf dem Grundstück der Grundstücksentwässerung mit Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Ableitung in den Regenwasserkanal muss gedrosselt mit 0,5 l/s je 100 qm angeschlossener undurchlässiger Fläche erfolgen.

Das aufgrund der gedrosselten Ableitung nötige Speichervolumen beträgt 1,35 cbm pro 100 qm angeschlossene undurchlässige Fläche.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

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

3.2 Altlasten

Die Flächen des Planungsgebietes liegen im Bereich der ehemaligen FF A-Militärkaserne "Vauban". In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Erkundungsmaßnahmen im Kasernenareal durchgeführt. Für das Planungsgebiet wird aufgrund der bisherigen Kenntnisse davon ausgegangen, dass keine flächige Bodenbelastung vorhanden ist.

Im gesamten Kasernengebiet wurden die Fahrbahnen mit Teerdecken abgetragen und entsorgt. Diese Maßnahme wurde gutachterlich betreut (Bericht Büro Kipfel & Lenhardt vom 18.10.2005). Demnach dürfte diese Problematik nicht mehr gegeben sein. Die Ergebnisse einer flächigen Grundwasseruntersuchung im Kasernengelände erbrachten keinen Hinweis auf eine Grundwasserbeeinträchtigung (Bericht RRI-Beller vom Juni 2002). Eine geringe Altlastenrelevanz besteht dennoch weiterhin. Diese dürfte sich auf mögliche Punktbelastungen bzw. kleinräumigen Untergrundbelastungen beschränken. Möglich sind insbesondere noch Mineralölbelastungen im ehemaligen Bereich von Ölabscheideranlagen oder der nicht immer dichten Kanalisation. Kleinräumige Auffüllungen mit Schlacken (Brandrückstände) sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Im Zuge der Erdarbeiten (Aushub) werden sich die tatsächlichen Untergrundverhältnisse darstellen. Die Altlastenproblematik dürfte auf die Abfallfrage begrenzt sein. Etwaige, bisher unbekannte, im Zuge der Baumaßnahmen mit den Erdaushubarbeiten auftauchende punktuelle Untergrundbelastungen müssten dann bewältigt werden, da eine vorherige rasterförmige Bodenuntersuchung im Planungsgebiet nicht Ziel führend sein dürfte.

3.3 Geotechnik

Allgemein lässt sich das Plangebiet wie folgt beschreiben.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänem Auenlehm.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wurde ein Geotechnischer Bericht (Klipfel&Lenhardt Consult GmbH, Endingen, 05.09.2017) erstellt, welcher dem Bebauungsplan beigelegt wird.

3.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebiets wird durch das Trinkwassernetz bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) entspricht bei einem Allgemeinen Wohngebiet mit der angestrebten Dichte einem Löschwasserbedarf von 48 cbm/h. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.5 Kulturwehr Breisach / Hochwasserschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhaltereaumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der im Bebauungsplan angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhaltereaumes im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend berücksichtigt wurden.

3.6 Telekommunikationsleitungen

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird seitens der Leitungsträger gebeten, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen zu übermitteln:

- Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/ Umlegungsverfahren)
- Kontaktdaten Grundstückseigentümer
- Baubeginn oder Bauzeitenplan.

3.7 Bodenschutz

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist

- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aus-hubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.8 Energieeinsparende Methoden

Die Stadt Breisach spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus.

3.9 Umwelt- und Artenschutz

Gehölzentnahmen bzw. Rodungsarbeiten sind generell in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchzuführen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Breisach am Rhein, den _____

Der Bürgermeister

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

Breisach am Rhein den _____

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

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

Breisach am Rhein, den _____

Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 14

Anhang 1

Pflanzliste als Empfehlung

Bäume 1. Ordnung (Großwüchsige Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Klein- bis mittelwüchsige Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare Typ 2'	säulenförmiger Spitzanhorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Blumenesche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Zelkova serrata 'Green Vase'	Zelkove

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Planverfahren	4
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Umweltbelange und Grünordnungsplan.....	6
2	Nutzungsziele und Bebauungskonzept.....	7
3	Konzeption der Planung	7
3.1	Verkehrskonzeption.....	7
3.2	Ver- und Entsorgung	9
3.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	9
3.4	Kulturwehr Breisach.....	11
4	Inhalte der Planung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Führung von Freileitungen.....	15
4.4	Grundwasser	15
4.5	Leitungsrecht.....	15
4.6	Schallschutz	15
4.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
4.8	Örtliche Bauvorschriften	17
5	Kosten	19
6	Städtebauliche Daten	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Breisach am Rhein verspürt in den letzten Jahren einen verstärkten Siedungsdruck, dem durch die Ausweisung neuer Wohngebiet begegnet werden soll. Im Sinne des Flächensparens und einer kompakten Siedlungsstruktur mit nachhaltiger Versorgungsstruktur sollte diese Ausweisung vorzugsweise in integrierten Lagen erfolgen.

Durch den Abzug der französischen Streitkräfte vom Stationierungsstandort Breisach am Rhein im Jahre 1996 haben sich hierzu bestens geeignete Flächen ergeben, die seit 2007 mit den Quartieren Untere Gärten und Vogesenstraße Nord teilentwickelt wurden.

Im Bereich Vogesenstraße steht weiterhin eine ca. 9,2 ha große Freifläche zur Verfügung, die in den kommenden Jahren einer weitestgehenden Wohnbaunutzung zugeführt werden soll. Die Fläche ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und liegt in attraktiver Lage zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, sodass die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohngebiets gegeben sind. Es ist eine schrittweise Entwicklung vorgesehen. Zunächst soll eine ca. 3,7 ha große Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan „Vogesenstraße II“ entwickelt werden. Dabei wird der Anschluss an die Burkheimer Straße mit ausgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den betreffenden Geltungsbereich insbesondere unter verkehrlichen, städtebaulichen, ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
Dadurch soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Mischung von Einzel- und Doppelhäusern, um insbesondere dem großen Bedarf an diesen Wohnformen gerecht werden zu können
- individueller, gestalterischer Spielraum bei gleichzeitiger Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung
- ökonomische, orientierungsleichte und den Verkehr minimierende Erschließung mit zentralen Zugängen über die Burkheimer Landstraße sowie die Müllheimer Straße
- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung bezüglich Baustruktur, Anbindung und Integration
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung „Vogesenstraße Nord“ und der Burkheimer Landstraße mit dem westlich angrenzenden Gewer-

begebiet „Isenberg“ bzw. den später zu entwickelnden Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Meisenest“, im Süden durch das Helferzentrum und Behördenzentrum an der Müllheimer Straße begrenzt.

Die Fläche auf der Gemarkung Breisach umfasst eine Größe von ca. 3,7 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Geltungsbereichs.

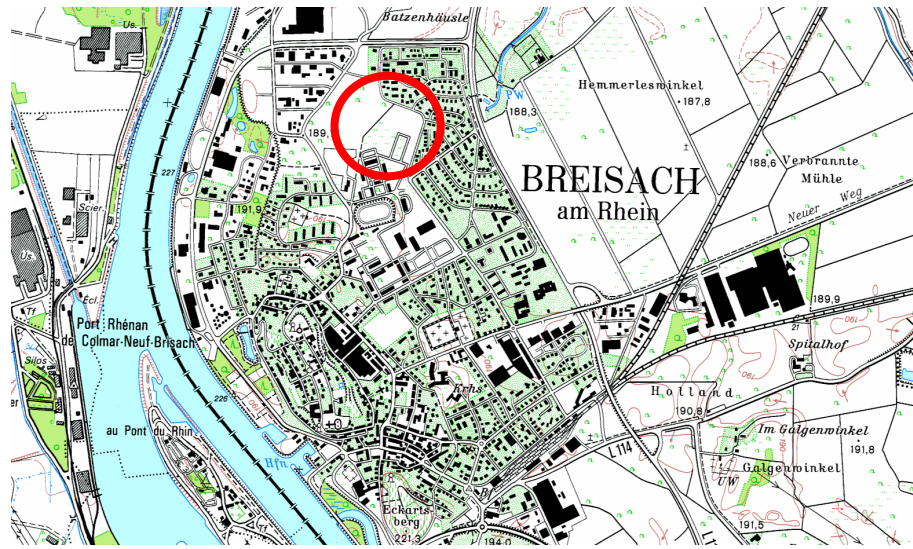


Abbildung 1: Lage

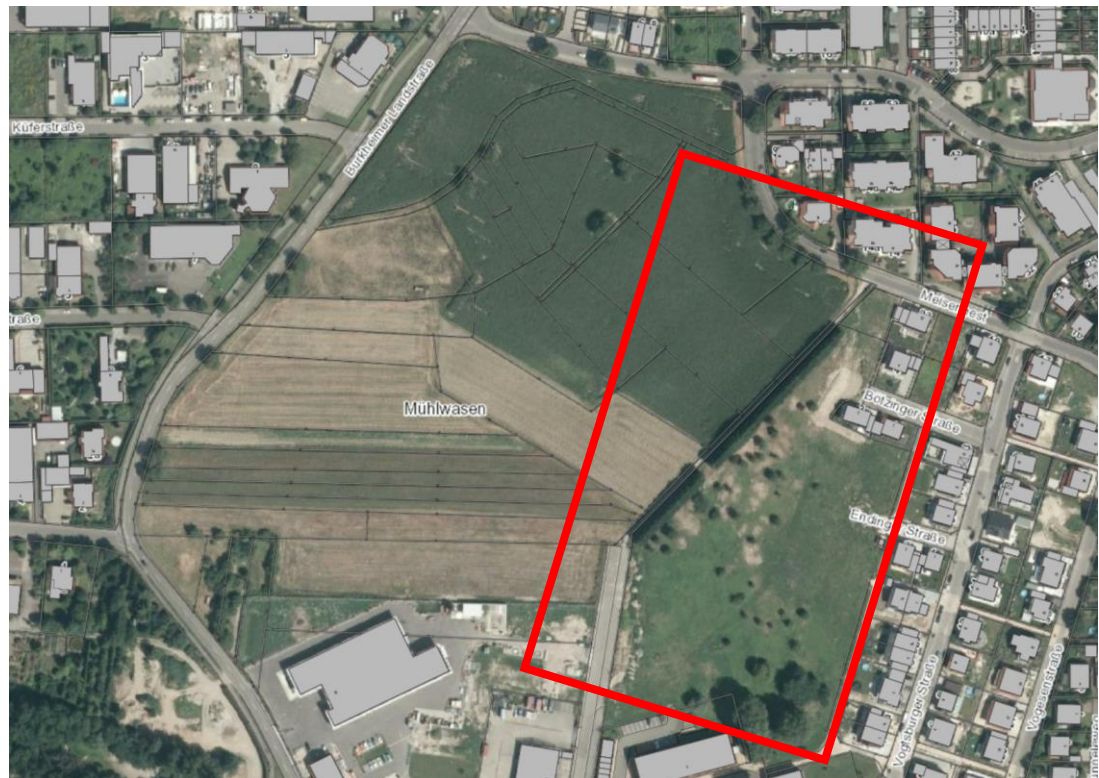


Abbildung 2: Gesamtentwicklungsbereich Lage im Ortsgefüge mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vogesenstraße II“

1.3 Planverfahren

1.3.1 Anwendung von § 13b BauGB

Der Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Neuaufstellung ist es, die Vorteile zu nutzen, die der Gesetzgeber in der BauGB-Novelle 2017 mit der Einführung des § 13b BauGB geschaffen hat. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 qm durch die im bisherigen Außenbereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im vorliegenden Fall soll Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden.

Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 9.500 qm wird der Schwellenwert von 10.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche unterschritten. Ferner sollen durch den Bebauungsplan Wohnungen auf Flächen geschaffen werden, die an bebaute Ortsteile unmittelbar angrenzen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da sich die Fläche in deutlichem Abstand (> 850m) zum FFH-Gebiet (Rheinniederung von Breisach bis Sasbach) mit dazwischenliegender Bebauung befindet.

Andere Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren stehen in keinem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang, sodass keine zusätzlichen Grundflächen mit zu berücksichtigen sind. Die Kumulationsregel findet keine Anwendung.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB liegen somit vor. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird abgesehen. Die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entfällt. Dennoch werden auf Grundlage des Grünordnungsplans Maßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange und zur Durchgrünung des Gebiets festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 20

1.3.2 Verfahrensablauf

26.01.2016	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
21.03.2017	Billigung des Planentwurf und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung mit Scoping
26.06. bis 28.07.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben 16.06.2017 mit Frist 28.07.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
27.02.2018	Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
23.03. bis 23.04.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben _____._____._____ mit Frist 23.04.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____._____._____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Durchführung der 2., eingeschränkten Offenlage
23.03. bis 23.04.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB (2., eingeschränkten Offenlage)
Schreiben _____._____._____ mit Frist _____._____._____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
_____._____._____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Vogesenstraße II“ gem. § 10 (1) BauGB

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Mendingen - Ihringen stellt für den Bereich des Bebauungsplans „Vogesenstraße II“ überwiegend Wohnbauflächen dar. Dies entspricht dem Entwicklungsziel des Bebauungsplans, in dem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Für einen untergeordneten Teilbereich wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese wurde in der Zielsetzung des Flächennutzungsplans als Puffer zum Helferzentrum und Behördenzentrum sowie (für den Gesamtbereich) zum Gewerbegebiet „Isenberg“ vorgesehen. Die Darstellung von gemischten Bauflächen wurden in der Vergangenheit in der verbindlichen Bauleitplanung häufig räumlich als (eingeschränkte) gewerbliche und wohnbauliche Nutzung ausdifferenziert, um der Konfliktsituation konkret begegnen zu können.

Im vorliegenden Fall war im ursprünglichen Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung vorgesehen, gegenüber dem Helferzentrum einen gewerblich genutzten Bereich festzusetzen. Da sich insbesondere die Vermarktung als schwierig herausgestellt hat, wurde im angesprochenen Bereich dem Konflikt konkret durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen begegnet, sodass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets möglich wurde.

Der im Flächennutzungsplan im Bereich des Behördenzentrums dargestellte gewerbliche Baufläche war bei Planaufstellung dem Grundstückszuschnitt geschuldet.

Der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Planung im Wesentlichen entsprochen. Ebenso werden die Grundzüge der Planung im vorliegenden verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.



Abbildung 3: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans mit vorläufigem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogesenstraße II“

1.5 Umweltbelange und Grünordnungsplan

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Die Planung sollte zunächst im Regelverfahren durchgeführt werden, sodass ein Umweltbericht erarbeitet wurde. Nach Umstellung auf ein Planverfahren nach § 13b BauGB ist ein Umweltbericht nicht mehr erforderlich.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wird den Unterlagen ein Umweltbeitrag und zur Gestaltung des Baugebiets ein Grünordnungsplan nach § 1a (3) BauGB beigelegt. Die dort vorgeschlagenen Festsetzungen werden geprüft und soweit nötig und erforderlich in die Festsetzungen übernommen.

Die Unterlagen werden durch das Planungsbüro Zink Ingenieure aus Lauf erstellt und liegen dem Bebauungsplan bei.

2 NUTZUNGSZIELE UND BEBAUUNGSKONZEPT

2.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Der städtebauliche Gesamtentwurf verfolgt eine qualitätvolle, verkehrsgerechte und orientierungsleichte Konzeption der Erschließung, Freiraumstruktur und Flächenparzellierung.

Im Gesamtbereich Vogesenstraße sollen verschiedene Bauformen bedient werden. Dabei sollen im vorliegenden Bauabschnitt „Vogesenstraße II“ vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser für Familien realisiert werden, für die bei der Zielgruppe Familien ein sehr großer Bedarf besteht. Dagegen sollen in dem angrenzenden 5,8 ha großen Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Vogesenstraße III“, der im Normalverfahren aufgestellt wird, in erheblichem Umfang Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Plangebiet des Bebauungsplans „Vogesenstraße III“ sollen auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden, um junge Erwachsene und Senioren in der Stadt halten zu können. Dadurch soll in dem angrenzenden Bebauungsplan dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Dies rechtfertigt es, im vorliegenden Bebauungsplan „Vogesenstraße II“ eine lockerere Bebauung zuzulassen.

Dem Anschluss des Gebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie der inneren Erschließung liegt das städtische Verkehrsentwicklungskonzept zugrunde. Die hieraus abzuleitenden Rahmenbedingungen sowie deren konkrete Ausgestaltung sind Kapitel 1.1 zu entnehmen.

Im Grundsatz wird das Rückgrat der inneren Erschließung gebildet durch die geradlinig verlaufenden Verbindungen der Anschlüsse an die Burkheimer Landstraße von Westen sowie an die Müllheimer Straße im Süden, was zu einem schnellen Abfluss der Verkehre und einer weitestgehenden Schonung der angrenzenden Wohnbereiche führt. Der Großteil der Grundstücke ist dezentral über ein untergeordnetes Straßennetz erschlossen.

Ergänzt wird diese Nord-Süd-Achse durch eine verkehrsberuhigte Ringerschließung mit kleineren Stichstraßen. Die Ringerschließung wird durch den zentralen Grünzug in einen nördlichen und südlichen Bereich untergliedert, was zu einer Lenkung des Verkehrs nach Norden bzw. Süden führt und Fahrwege im Innenbereich des Gebiets reduziert.

Die Grünraumstruktur sieht neben großzügigen privaten Grünflächen eine zentrale West-Ost-Grünachse im Anschluss an die Endinger Straße vor. Ergänzend wird der bestehende Fuß- und Radweg durch einen parallel verlaufenden Grünzug als Spiel- und Aufenthaltsraum aufgewertet und verbindet damit das bestehende mit dem zukünftigen Wohngebiet.

Die Nord-Süd-Verbindungen mit Grünanteil strukturieren die einzelnen Quartiersbereiche und unterstützen die Identitäts- und Adressbildung. Sie dienen zudem der Vernetzung des Gebiets in sich und nach außen.

2.2 Verkehrskonzeption

Neben den Planungszielen des Gebietes an sich, sind auch die übergeordneten Leitbilder des gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet selber sind als Planungsziele folgende Punkte zu nennen:

- Dämpfung der Kfz-Geschwindigkeit auch auf den Hauptverkehrsstraßen wie der Burkheimer Landstraße auf 30 km/h. Die Entscheidung hierzu unterliegt der Straßenverkehrsbehörde. Diese zunächst verkehrsrechtlich über Beschilderung anzuordnende Geschwindigkeit gilt es durch geeignete weitere Maßnahmen zu verdeutlichen.
- direkte Kfz-Anbindung an die Burkheimer Landstraße und Müllheimer Straße als Hauptverkehrsstraße
- Vermeidung von nicht quartiersbezogenem Kfz-Durchgangsverkehr
- direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen und verkehrssichere Anbindung an die Hauptrouten für Fußgänger und Radfahrer
- Begrenzung zusätzlicher Kfz-Verkehrsbelastungen für den Bereich Meisennest, Vogtsburger Straße mit Bötzingen und Endinger Straße und Vogesensstraße

In Umsetzung der Planungsziele des Erschließungsgebietes erfolgt die Hauptschließung des Gebietes über Verbindungen mit der Burkheimer Landstraße und der Müllheimer Straße.

Als Unterstützung der Geschwindigkeitsdämpfung sollten gewerbliche Nutzungen entlang der Burkheimer Landstraße direkt von dieser Straße aus erschlossen werden.

Die Entscheidung der Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich kann dabei nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens getroffen werden. So ist die verkehrsberuhigte Ringerschließung nicht bindend. Vielmehr sind die gewünschten Regelungen bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren zu beantragen und können lediglich bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zu den Zeichen 325.1/325.2 StVO verwiesen.

Auch die Entscheidung über die angedachte Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Burkheimer Landstraße obliegt der Straßenverkehrsbehörde und kann bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden.

Durch die Verknüpfung des neuen Gebietes mit der Müllheimer Straße ist zu befürchten, dass Kfz-Verkehre aus dem Bereich Europaplatz zur Erreichung der Burkheimer Landstraße durch das neue Wohngebiet abkürzen. Dies sollte durch eine Sensibilisierung der betroffenen Einrichtungen des Helferzentrums weitestgehend vermieden werden, wobei dies schalltechnisch nicht von Belang ist.

Für Fußgänger und Radfahrer dient die Verlängerung der Müllheimer Straße als wichtige Nord-Süd-Achse mit Anbindung an die nördlich gelegenen Freizeiteinrichtungen und das Stadtzentrum.

Die Parkkapazitäten für das Plangebiet werden sowohl bezüglich der auf den privaten Flächen zur Verfügung zu stellenden Stellplätze (Stellplatzschlüssel) als auch über im öffentlichen Raum angebotene öffentliche Stellplätze gesteuert.

Dabei wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Bei der Anzahl der öffentlichen Besucherstellplätze geht man in Allgemeinen Wohngebieten von einem Orientierungswert von 10 % der privat herzustellenden Stellplätze aus.

Dies entspräche im vorliegenden Fall bei prognostizierten 168 privaten Stellplätzen ca. 17 öffentlichen Stellplätzen. Realisiert werden innerhalb des Gebietes 17 Stellplätze und entlang der Müllheimer Straße weitere 12 Stellplätze (teilweise für den folgenden Bauabschnitt) jeweils als Senkrechtparker. Hierdurch kann der Straßenraum von Parkierung freigehalten werden. Somit werden ausreichend Stellplätze bereitgestellt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung / technische Erschließung erfolgt über das bestehende Netz in den angrenzenden Straßenzügen.

Das betroffene Stadtgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der anfallende Regenwasserabfluss wird im Stadtgebiet gesammelt und über Sammelkanäle in Richtung Westen zum Rhein und in Richtung Osten in Richtung des Vorfluters „Blauwasser“ abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der städtischen Kläranlage am nördlichen Stadtrand zugeführt.

Die Zuteilung der entstehenden Einzugsgebiete im Bereich des Neubaugebietes zu den jeweiligen vorhandenen Regenwasserableitungs- und Sammelkanälen wurde entsprechend der Ergebnisse aus dem Generalentwässerungsplan vorgenommen. Die Ableitung erfolgt innerhalb des Baugebietes über geplante Freispiegelkanäle. Die geplante Entwässerung ist geeignet, die Niederschlagsabflüsse aus dem Baugebiet schadlos abzuführen.

Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser wird gemeinsame mit den Abflüssen aus dem übrigen Stadtgebiet über Freispiegelkanäle dem Schmutzwassersammler der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die öffentlichen Flächen sind an den Regenwasserkanal angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt ungedrosselt.

Der Oberflächenabfluss der privaten Flächen wird ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt. Die Ableitung erfolgt gedrosselt mit 0,5 l/s je 100 qm angeschlossener undurchlässiger Fläche. Das aufgrund der gedrosselten Ableitung nötige Speichervolumen beträgt für 1,35 cbm pro 100 qm angeschlossene undurchlässige Fläche.

3 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Die intendierte Wohnbebauung steht in direktem Konflikt mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks soll jedoch im vorliegenden Fall einer wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang vor den landwirtschaftlichen Belangen gegeben werden, zumal es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt.

Nach § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden, wodurch diesem Belang ein besonderes Gewicht zukommt. Im Folgenden wird dargelegt, aus welchen Gründen

die Wohnbebauung in dieser Form an dieser Stelle gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt wird.

3.1 Anschluss an die Burkheimer Landstraße

Durch den Anschluss an die Burkheimer Landstraße kommt es zu einer Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, durch die die Bewirtschaftung zusätzlich erschwert wird. Ein Verzicht auf den direkten Anschluss wurde geprüft. Allerdings hätte dies neben zusätzlichem Erschließungsaufwand eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung zur Folge. Gerade in der Bauphase gehen diese Belastungen über die sich nach der Ansiedlung des Gebiets einstellenden Verkehrszahlen insbesondere bezüglich des LKW-Anteils hinaus, sodass gerade in der Anfangsphase eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz von großem Vorteil ist.

Aus diesem Grund soll der Anschluss an die Burkheimer Straße als Teil des Bebauungsplans Vogesenstraße II beibehalten werden.

3.2 Pacht- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche verankert. Pachtverträge wurden mit entsprechendem Vorlauf gekündigt. Dies ermöglicht den Bewirtschaftern eine langfristige Ressourcenplanung. Aktuell sind ca. 2,5 ha der insgesamt ca. 3,5 ha nicht mehr verpachtet.

Maßgebend für die Beurteilung, inwiefern durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen eine Gefährdung der betroffenen Betriebe zu befürchten ist, ist die Gesamtfläche aller bewirtschafteten Flächen eines Betriebs. Dabei geht man davon aus, dass bei einem Verlust von 10 % oder weniger keine Existenzgefährdung zu befürchten ist. Im vorliegenden Fall liegen die Anteile bei weniger als 1 %. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen nicht zu einer Existenzgefährdung einzelner Betriebe führt.

3.3 Externer Ausgleich

Ein externer Ausgleich ist im Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB nicht erforderlich, sodass es darüber hinaus in keinem Fall zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kommt.

3.4 Planungsalternativen

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Merdingen - Ihringen im Jahr 2006 wurden sowohl die Bestandsflächen als auch die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, so dass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich war. Durch eine Untersuchung von Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten sowie von Flächenreserven in bereits bestehenden Bebauungsplänen konnten die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und in den der Gemeinde zustehenden Flächenbedarf eingerechnet werden.

Im Kernort sind mit Ausnahme der Entwicklungsfläche Vogesenstraße bei anhaltend großem Siedlungsdruck keine weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Insofern stellt die vorliegende Fläche die geeignetste Entwicklungsfläche dar.

Zur Entlastung des hohen Wohnbaubedarfs wurde in den vergangenen Jahren verstärkt die Entwicklung von Baulücken vorangetrieben. So wurde 2007/2008 im Rahmen des BMBF-Forschungsprojektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg) ein Baulandkataster für die Stadt Breisach erarbeitet und 2015 fortgeschrieben (Aktualisierung Baulandkataster Breisach, HPC, Freiburg, 17.03.2015). In dieser Zeit konnten aufgrund der Bemühungen der Stadt sowie des Siedlungsdrucks ca. 2% der Flächen entwickelt werden. Insgesamt 31 Baumaßnahmen im Wohnungsbau wurden in der Kategorie „Baulücke“ ausgeführt. Trotz und dank dieser Maßnahmen stehen kurzfristig keine Baulücken in nennenswertem, erforderlichem Umfang in Breisach zur Verfügung.

Die in letzter Zeit zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne zur Wohnbauentwicklung wurden innerhalb kurzer Zeit entwickelt und bebaut.

Alternative Erschließungen und Bauformen mit höherer Dichte und damit einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen wurden aus folgenden Gründen verworfen.

Im Bereich Vogesenstraße sollen verschiedene Bauformen bedient werden. Dabei sollen im vorliegenden Bauabschnitt „Vogesenstraße II“ vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser für Familien realisiert werden, für die bei der Zielgruppe Familien ein sehr großer Bedarf besteht. Dagegen sollen in dem angrenzenden Plangebiet „Vogesenstraße III“ in erheblichem Umfang Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau realisiert werden (siehe hierzu auch Kapitel 2.1). Für den Gesamtbereich stellt die Entwicklung damit eine flächensparende Maßnahme mit einer für Breisach angemessenen Dichte dar, die den Wohnraumbedarf verschiedener Zielgruppen befriedigen kann.

Das Erschließungssystem wurde durch eine größtenteils zweihüftige Erschließung bereits flächeneffektiv geplant.

Die zentrale Grünfläche erfüllt eine über das Gebiet hinaus wirksame und nutzbare Funktion für Erholung, Freizeit und Stadtklima.

Nach Auffassung der Stadt Breisach handelt es sich entsprechend der zuvor aufgeführten Punkte um eine maßvolle und bedarfsorientierte Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, die ganz im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer moderaten Flächenentwicklung steht, und die die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehene Umfang und mit Zustimmung der bisherigen landwirtschaftlichen Eigentümer und Nutzer rechtfertigt.

4 KULTURWEHR BREISACH

An das Plangebiet angrenzend befinden sich Infrastruktureinrichtungen des Kulturwehrs Breisach.

Die Druckleitung wird in der Straße Meisennest im Fahrbahnbereich verlegt und verläuft somit am Rand und außerhalb des Geltungsbereiches. Die Leitungstrassen wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geplanten oder bestehenden Leitungstrassen des Regierungspräsidiums bekannt.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Schaffung von Wohnraum wird für den größten Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Allgemeinen Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine angemessene Wohnruhe zu gewährleisten, sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für dieses Wohnquartier nicht-typische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen, gebietsuntypischen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich entlang der Müllheimer Straße (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3) werden planzeichnerisch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie eine minimal einzuhaltende Firsthöhe festgesetzt.

Hierdurch soll an der Haupteerschließungsachse die Raumbildung gefördert werden. Im westlich angrenzenden Bereich Vogesenstraße III wird dieser Gedanke aufgegriffen, sodass sich im Zusammenspiel mit Straßenraum, Grünordnung und Kubatur eine für das Gebiet zentrale Allee bilden kann.

Für die übrigen Bereiche (Allgemeines Wohngebiet WA 2) werden ebenfalls maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Eine Mindestgrenze wird aufgrund der dezentralen Lage als nicht erforderlich erachtet.

Um Attikageschosse im 2. Obergeschoss, meist mit flachgeneigtem Pult- oder Flachdach ausgeführt, zu ermöglichen, gilt für die Traufe eines Attikageschosses mit Rücksprung die Traufhöhenbegrenzung von 7,00 m nicht, sondern kann um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die darunter liegenden Geschosse müssen die Traufe nach wie vor einhalten. Durch Ergänzung einer Pflicht zum Rücksprung in den örtlichen Bauvorschriften soll damit verhindert werden, dass Wände zu massiv in Erscheinung treten. Um eine barrierefreie Erschließung etwa von Seniorenwohnungen durch Aufzugsschächte zu ermöglichen, wurden Bauteile bis 3,50 m Breite, die der Erschließung dienen, von der Pflicht zurück zu springen ausgenommen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Voraussichtlich wird ein Gebäude mit zahlreichen Wohnungen und zentraler interner Erschließung entstehen. Um diese möglichst barriere- und konfliktfrei erreichen zu können, wurden Bauteile bis 6 m Breite, die der Erschließung dienen, von der Pflicht zurück zu springen ausgenommen.

Um bei Attikageschossen dennoch Dachterrassen über die gesamte Fläche des darunter liegenden Geschosses nutzen zu können, wird zur Definition der Traufhöhe ergänzt, dass die festgesetzte maximale Traufhöhe durch Umwehrungen um bis zu 1,0 m überschritten werden darf, sofern die Umwehrung transparent oder ohne geschlossene Flächen als Geländerfüllung ausgebildet wird.

Allgemein wird klargestellt, dass durch zulässige Dachgauben entsprechend den örtlichen Bauvorschriften die zulässige Traufe um bis zu 2,00 überschritten werden darf.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gehweg oder Fahrbahn, wenn kein Gehweg ausgeführt ist) im Achsverlauf an der Mitte des Gebäudes die Erschließungsstraße, von der die Haupterschließung erfolgt.

Hierdurch soll einerseits eine größtmögliche gestalterische Freiheit erreicht werden, andererseits – in Verbindung zu den Festsetzungen zu Baugrenzen und Garagen, Carports und Nebenanlagen – die notwendige städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

5.2.2 Vollgeschosse

Für das Gesamtgebiet werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist ein Dachgeschoss im Dachspitz oder als zurückgesetztes Attikageschoss innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.

5.2.3 Grundflächenzahl

Um einerseits dem Ziel nach Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhaus und andererseits einer angemessenen Dichte in der Stadt Breisach am Rhein zu entsprechen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als in der BauNVO vorgesehene Obergrenze festgesetzt.

Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer daraus resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird die in § 17 BauNVO definierte GFZ-Obergrenze von 1,2 nicht überschritten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile bei gleichzeitig hoher gestalterischer Freiheit.

Hierbei sind die Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht mit einbezogen, für die eine Überschreitung von 50 % bereits im Gesetz vorgesehen ist.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den dargestellten Planungszielen wurden durch Einschrieb in die Baufenster bestimmte Bereiche für Einzel- und / oder Doppelhäuser zugelassen, wobei die Bereiche mit zulässiger Einzelhausbebauung überwiegen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier soll ein längeres Gebäude entstehen, das je nach Bauausführung und Erschließung als Einzel-, Doppel- oder Reihnhaus denkbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster beträgt wo möglich 13 m. Zur Straße und den öffentlichen Grünflächen hin werden, von wenigen Bereichen abgesehen, 3 m vorgesehen. Die Lage der Baufenster berücksichtigt die Himmelsrichtung, um attraktive Freibereiche vorzugsweise im Süden oder Südwesten zu ermöglichen. Die Gebäude entlang der Hauptachse werden aus o. g. Gründen einheitlich um 5 m zurück versetzt.

5.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Zur Unterstützung der Hauptachse wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 die Firstrichtung als traufständig definiert.

Zudem wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 die Firstrichtung in W-O-Richtung festgelegt um eine einheitliche Dachlandschaft zu fördern sowie gute Voraussetzungen für eine solare Nutzung zu schaffen.

5.2.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Offene Stellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig.

Um den Straßenraum und einige private Grünräume v. a. im Süden und Westen der Baufenster von Garagen und Carports freizuhalten, wurden Bereiche für Garagen und Carports festgelegt. Zudem können diese auch innerhalb der Baufenster entstehen.

Garagen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit als Stauraum 5,00 m von der Erschließungsstraße zurück bleiben.

Tiefgaragen sind in Bereichen mit lediglich drei Wohneinheiten aus ökonomischen Gründen nicht wahrscheinlich. Da die aufgrund der begrenzten Grundstückstiefen entstehenden steilen Abfahrten aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht sind, sollen Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen werden.

Im Bereich WA 3 mit mehr Wohneinheiten sind Tiefgaragen erwünscht und dürfen dabei maximal 0,80 m über und minimal 2,00 m von der Erschließungsstraße liegen.

Nebengebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 cbm sind im gesamten Plangebiet zulässig. Größere Nebengebäude werden zur Freihaltung privater Grünflächen auf die Baufenster und Flächen für Garagen und Carports beschränkt.

Die Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird zur Gestaltung der privaten Freibereiche begrenzt. Dabei ist bei einer Grenzbebauung zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg geringere Höhen vorschreiben, welche in jedem Fall einzuhalten sind.

Zusätzlich müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um den Straßenraum nicht zu stören.

5.2.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden in Einmündungsbereichen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

Um die im Straßenraum eingerichteten öffentlichen Stellplätze zu sichern, werden auch hier zu den angrenzenden privaten Grundstücken Zufahrtsverbote festgesetzt.

5.2.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der Randlage sowie der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung, soll im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Um dem Gebietscharakter mit Einzel- und Doppelhäusern als Einfamilienhäuser mit einer eingeschränkten Dichte und einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu stützen, werden maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Für den Bereich WA 3 werden keine Beschränkungen bezüglich der Wohneinheiten getroffen, da für die hier aus städtebaulichen Gründen erforderliche Riegelbebauung kleinere Wohnungen vorgesehen sind.

5.3 Führung von Freileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt Breisach am Rhein als Trägerin der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebauasträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen als Kabelnetz auszuführen sind.

5.4 Grundwasser

Die maßgebenden Grundwasserstände können dem geotechnischen Bericht der Klipfel&Lenhardt Consult GmbH aus Endingen, vom 05.09.2017, entnommen werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes und zum Bautenschutz werden Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Gebäudeteile dürfen dabei nicht unterhalb des Mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) gegründet werden. Der MHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 186,70 m über NN.

Gebäudeteile sind bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes (HHW) dicht gegen drückendes Wasser („weiße Wanne“) auszubilden. Der HHW liegt nach heutigem Kenntnisstand bei 187,50 m über NN.

Eine Unterkellerung ist damit in allen Bereichen grundsätzlich möglich. Für etwaige geringfügige Unterschreitungen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

5.5 Leitungsrecht

In der Planzeichnung sind Flächen dargestellt, welche mit Rechten zugunsten der Hinterlieger oder Leitungsträger zu belasten sind.

Hier verlaufen auf den privaten Grundstücken Bestandsleitungen, welche zu sichern sind. Den Festsetzungen im Bebauungsplan wird beim Grundstücksverkauf eine grundbuchrechtliche Sicherung erfolgen.

5.6 Schallschutz

Bezüglich der zu erwartenden Lärmeinwirkungen wurden zur Konflikteinschätzung und -bewältigung schalltechnische Voruntersuchungen erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei und wurde soweit erforderlich durch entsprechende Festsetzungen als Vorkehrungen vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie als bedingtes Baurecht übernommen.

Im Gesamtentwicklungsbereich „Vogesenstraße“ sind folgende zu untersuchende Schallquellen zu nennen:

- Gewerbelärm Helferzentrum
- Internat Gewerbeschule
- Verkehrslärm von der Burkheimer Landstraße
- Gewerbelärm Isenberg

Für den Bereich „Vogesenstraße II“ kommt es durch die Schallquellen Gewerbelärm Isenberg bzw. Verkehrslärm Burkheimer Landstraße zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm im Bereich Vogesenstraße II. Für den Bereich Vogesenstraße III erfolgt eine detaillierte Untersuchung. Im Rahmen des Bebauungsplans „Vogesenstraße III“ kann durch eine entsprechende Nutzungsausweisung bzw. passiven Lärmschutz potenziellen Überschreitungen begegnet werden.

Relevant für den Bereich Vogesenstraße II sind lediglich die Schallquellen Gewerbelärm Helferzentrum und Internat Gewerbeschule.

Dabei gehen von dem Internatsbetrieb keine konfliktträchtigen Schallemissionen aus. Im Zuge der Konversion ist geplant, das frühere Foyer der französischen Streitkräfte an der Burkheimer Landstraße vom Bund zu erwerben und zu einer Flüchtlingsunterkunft umzubauen. Das in diesem Zuge frei werdende, bisher als Unterbringung genutzte Objekt Elsässer Allee 7 wird in der Folge für eine Erweiterung des Internats der Gewerbeschule genutzt. Insofern wird sich die Zahl der im Internat untergebrachten Schüler in den nächsten Jahren in etwa verdoppeln. Dies hat jedoch auf die vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebiets keine Auswirkungen, da sich die konfliktträchtige Nutzung in etlicher Entfernung befindet.

Durch die vom Helferzentrum entstehenden Emissionen entstehen prognostisch unzulässige Schalleinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, die jedoch durch organisatorische Maßnahmen einerseits und bauliche Maßnahmen andererseits bewältigt werden können.

Als eine der beiden baulichen Maßnahmen wird auf dem Gelände des Bauhofs eine Maschinenhalle errichtet. Diese dient neben der Unterbringung von Maschinen für das Technische Hilfswerk (THW) und den Bauhof der Abschirmung der insbesondere nachts sporadisch auftretenden Emissionen im Bereich des THW. Die Errichtung der Halle (oder einer mindestens in gleichem Ausmaß schallabschirmenden baulichen Anlage) erfolgt auf städtischem Grund. Daher ist die Realisierung sichergestellt und eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Sicherung der Planung nicht erforderlich.

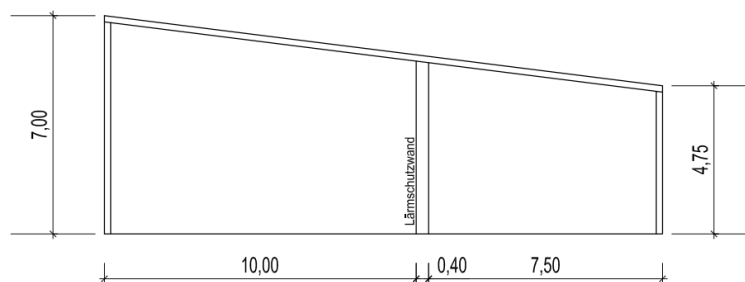


Abbildung 4: S-O Schemaschnitt Maschinenhalle Bereich THW / Bauhof

Die zweite schallabschirmende Maßnahme stellt die Errichtung des Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dar. Der Schutz von Wohnnutzungen in diesem Gebäude kann über entsprechende Baugestaltung wie nichtöffnbare Fenster, Laubengänge oder vorgehängte Fassaden realisiert werden.

Durch die Maschinenhalle und das Gebäude in WA 3 kann somit die Wohnbebauung im gesamten Plangebiet vor unzulässigem Schalleintrag geschützt werden.

Bis zu deren Errichtung sind für bestimmte Bereiche schützenswerte Nutzungen ausgeschlossen. Dies wird durch ein bedingtes Baurecht sichergestellt. Dieses be-

dingte Baurecht ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Im nördlichen Bereich ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Maschinenhalle realisiert ist. Im südlichen Bereich muss zusätzlich zur Maschinenhalle auch noch das Gebäude in WA 3 realisiert sein. Der Fall, dass zuerst das Gebäude in WA 3 und dann die Maschinenhalle erstellt wird, ist unwahrscheinlich und wird im Bebauungsplan nicht abgebildet.

Bezüglich der Zu- und Abfahrten zum Helferzentrum ist aufgrund der geringen Anzahl an Durchfahrten an den geplanten Gebäuden im Plangebiet auch im schlimmsten Fall nicht mit kritischen Beurteilungspegeln zu rechnen.

Die Ein- und Ausfahrt des Betriebshof liegt an der Burkheimer Landstraße, eine Zufahrt über die Müllheimer Straße kann nicht erfolgen.

- 5.7 Die Zu- und Abfahrt der Lkw des THW erfolgt über die Müllheimer Straße. Durchfahrtsverkehr im Plangebiet wäre grundsätzlich möglich, ist aber aufgrund der Verkehrsbeziehungen eher unwahrscheinlich. In diesem Fall würden maximal 5 Lkw-Durchfahrten tags und maximal 3 Lkw-Durchfahrten nachts (siehe schalltechnische Untersuchung) durch das geplante Bebauungsplangebiet erfolgen.Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzungen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden über den Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

Allgemein dienen sie der grünordnerischen Einbindung des Gebiets, der ökologischen Verträglichkeit und der Schaffung attraktiver öffentlicher Straßen- und Grünräume. Eine nähere Begründung findet sich im grünordnerischen Teil der Bebauungsplanunterlagen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

5.8.1 Dachlandschaft

Zur Strukturierung der Hauptachse Müllheimer Achse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 eine einheitliche Dachform als Flachdach mit 0° bis 5° Dachneigung festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden lediglich Flach-, Walm-, Sattel- und versetzte Satteldächer zugelassen. Dadurch soll eine einheitliche, solaroptimierte Dachlandschaft entstehen und dem Gebiet seinen besonderen Charakter geben. Die Firstlinie von Walmdächern muss dabei mindestens 2/3 der Dachlänge betragen um den Walmdachcharakter deutlich gegenüber einem Zeltdach abzugrenzen und nennenswert Flächen für solare Nutzungen zu erhalten. Bei versetzten Satteldächern müssen die entstehenden Dachflächen aus vornehmlich gestalterischen Gründen gleich groß sein.

Um dominant in Erscheinung tretende, insbesondere grelle Dacheindeckungen zu verhindern, wird die Dachfarbe auf ein bestimmtes, traditionelles Spektrum begrenzt.

Aus baugestalterischen Gründen sind die Dachform und -neigung für zusammengehörende Doppelhauseinheiten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 einander anzugleichen. Sollte eine Einigung nicht stattfinden, so sind die Doppelhauseinheiten als Satteldach mit 40° Dachneigung auszuführen. Für die Bereiche WA 1 und WA 3 sind ohnehin nur Flachdächer zulässig, sodass auf diese Festsetzung verzichtet werden kann.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wurde ein Mindestabstand von 1,00 m von der Giebelwand und 1,00 m zu dem First festgesetzt.

Als Gauben sind nur Schlepp und Flachdachgauben bis zu 50 % der Dachfläche zulässig, um eine einheitliche Dachlandschaft sowie gute solare Ausnutzbarkeit zu befördern.

Um die Harmonie der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig ist.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.8.2 Rücksprung Attikageschoss

Um ein zu starkes in Erscheinung treten von dritten Geschossen zu verhindern (vergleiche hierzu auch Begründung Ziffer 5.2.1), ist allseitig ein Rücksprung auszuführen, wobei mindestens eine Seite um 2,00 m zurückspringen soll.

Dabei kann es erforderlich werden, dass bei Ausnutzung der vollen vertikalen Baufensterbreite von 12 m das Attikageschoss mehr als die als Minimum definierten 0,5 m zurückspringen muss, um das Vorhaben innerhalb des vertikalen Baufensters zu belassen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind Treppenhäuser bis zu 6,00 m Breite von dieser Regelung ausgenommen (vergleiche auch hierzu Begründung Ziffer 5.2.1).

5.8.3 Sockelhöhe

Zu hohe Sockel sind aus gestalterischen Gründen unerwünscht. Die Erdgeschosse mit Eingängen sollen sich im Wohngebiet innerhalb eines bestimmten Rahmens bewegen. Daher wird die maximale Sockelhöhe auf 0,50 m beschränkt. Im Bereich der Straße „Meisennest“, welche gegenüber der inneren Erschließung des Baugebiets tiefer liegt, wird die Sockelhöhe auf 0,80 m erhöht, um Kellergeschosse zu ermöglichen.

5.8.4 Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Traufhöhe der Garagen, Carports und Nebengebäude wird auf 3,5 m begrenzt. Diese Höhe lehnt sich an die Zulässigkeit von Grenzbebauungen in der Landesbauordnung an und soll verhindern, dass Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, zu massiv in Erscheinung treten.

Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird zusätzlich auf bis zu 4,50 m begrenzt.

5.8.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets sollen die unbebauten Flächen begrünt werden. Dadurch soll verhindert werden, dass zwar pflegeleichte, jedoch ökologisch und gestalterisch häufig negativ in Erscheinung tretende Freiflächen wie Steingärten entstehen können.

5.8.6 Stellplatzverpflichtung

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Breisach am Rhein, auf die durch einen Hinweis in den Bauvorschriften hingewiesen wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 20

5.8.7 Einfriedungen

Gegenüber den Verkehrs- und Parkflächen können hohe Mauern oder Hecken den öffentlichen Straßen- und Freiraum deutlich einschränken und schluchtenartige Eindrücke entstehen lassen. Daher wurden gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen die toten und lebendigen Einfriedungen in der Höhe beschränkt.

Darüber hinaus wird zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Ortsbildes festgesetzt, dass Maschendrahtzaun zu hinterpflanzen ist.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

5.8.8 Rückhaltung von Regenwasser

Die Festsetzungen zum Rückhalt des Regenwassers folgen der in Kapitel 2.3 geschilderten Entwässerungskonzeption.

6 KOSTEN

Wirtschaftlich wird das Baugebiet Vogesenstraße II und III zusammenhängend betrachtet. Eine Aussage der Kosten nur für den Bereich Vogesenstraße II ist daher derzeit nicht möglich.

Aufgrund der Gesamtkalkulation ist jedoch schon sicher, dass die durch die Entwicklung des Gebiets entstehenden Kosten über den Verkauf der Grundstücke umfänglich gedeckt werden können. Die Verkaufspreise der Grundstücke können dabei in beschränktem Umfang an die Gesamtkalkulation angepasst werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland ist eine Vermarktung der Bauplätze sichergestellt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich Vogesenstraße II	ca. 3,69 ha
davon Verkehrsfläche	ca. 0,99 ha
Grünfläche mit Fußwegen	ca. 0,32 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,38 ha

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 20

Breisach am Rhein, den _____

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

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

Breisach am Rhein den _____

Breisach am Rhein, den _____

Bürgermeister

Bürgermeister