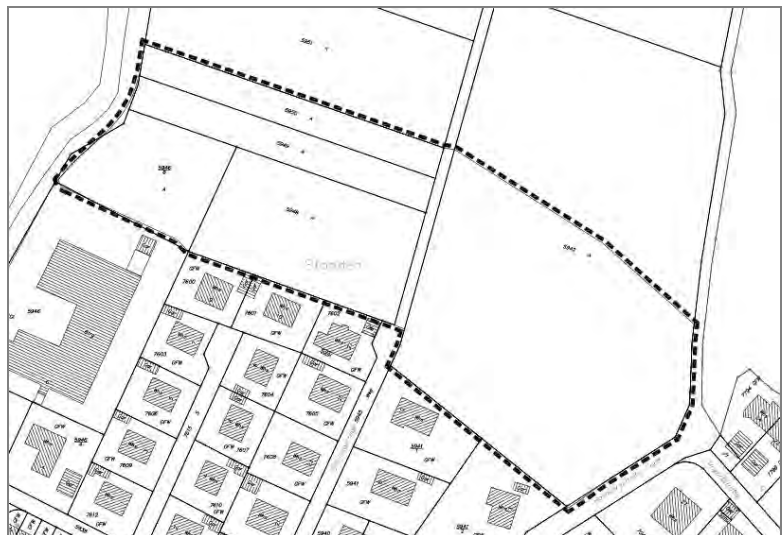


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Staaden III“

Satzungen
Planzeichnung M 1:500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht (Büro Wermuth)
Schalltechnische Untersuchung (FWT)
Bodengutachten (HPC)
Schallprognose 380 kV-Leitung (List)
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 14.11.2017
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



S A T Z U N G E N der Stadt Heitersheim über

- a) den Bebauungsplan KStaadn III_**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan KStaadn III_**

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 14.11.2017

- a) den Bebauungsplan KStaadn III_
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan KStaadn III_

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan KStaadn III_
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan KStaadn III_

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 14.11.2017
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 14.11.2017
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2017
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 14.11.2017
3. Beigefügt ist:
 - die Begründung in der Fassung vom 14.11.2017
 - der Umweltbericht mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.11.2017
 - die Schalltechnische Untersuchung (Büro FWT) in der Fassung vom 19.07.2017
 - das Bodengutachten (Büro HPC) in der Fassung vom 21.10.2016
 - die Schallprognose 380 kV-Leitung (List) in der Fassung vom 17.05.2016

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

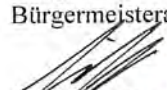
Stadt Heitersheim, den 14. NOV. 2017


Bürgermeister
Löffler



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmt.

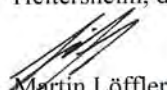
Ausgefertigt am 22.11.2017
Bürgermeisteramt


Martin Löffler
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Heitersheim am 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Heitersheim, den 24.11.2017


Martin Löffler
Bürgermeister





Geplante Lärmschutzwand 4,0 m hoch

WA1	II	WA2	II	WA3	II
0,4	0,8	0,5	1,0	0,5	1,0
SD/WD 20° - 45° ZD 10° - 30° PD 10° - 30°	TH max. 6,5 m FH max. 10,5 m	SD/WD 20° - 45° ZD 10° - 30° PD 10° - 30°	TH max. 6,5 m FH max. 10,5 m	SD 20° - 45° PD 10° - 30°	TH max. 6,5 m FH max. 10,5 m
max. 3 WE je Einzelhaus		max. 3 WE je Einzelhaus max. 2 WE je Doppelhaushälfte		max. 1 WE je Hauseinheit	

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH maximal zulässige Traufhöhe
 - FH maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigung
 - Festgesetzte Straßenhöhen in m ü NN (§ 9 (3) BauGB)
 - Fuß- und Radweg
 - Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage, Verkehrsgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Rückhaltebecken
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Anpflanzung Sträucher
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Hauptauftrichtung bei Sattel-, Pult- und Zeltdach (Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO**
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - ZD Zeltdach
 - PD Pultdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**
- Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne
 - bestehendes Hauptgebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - bestehende Böschung
- Nachrichtliche Übernahme:**
- eisenbahnräumlich gewidmete Fläche
- Nutzungsschablone**
- | Art des Baugebietes | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Grundflächenzahl | Traufhöhe, Firsthöhe |
| Dachform und -neigung | Geschossflächenzahl |
| | Bauweise |
| | max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude |

Stadt Heitersheim

Gemarkung Heitersheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Staad III"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	31.05.2016	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.
Frühzeitige Beteiligung	27.06.2016 - 27.07.2016	Heitersheim, den _____
Offenlage	15.08.2017 - 29.09.2017	
Satzungsbeschluss	14.11.2017	Bürgermeister Löffler
In Kraft getreten am	_____	

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Heitersheim, den _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 03.04.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Bürgermeister
Löffler

Plandaten

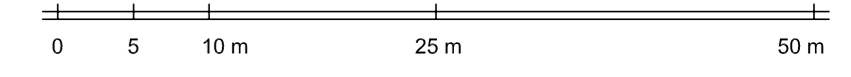
M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 14.11.2017

Bearbeiter: Bu / Wa
Projekt-Nr.: S-16-036
Planformat: 1.160 x 480

1:1114 BPL - Staaden III (17-1026) dwg

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



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 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)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 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 zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Vollgeschosse (II), der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

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

- 1.3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf die festgesetzte Straßenhöhe nicht unterschreiten sowie maximal 50 cm über der festgesetzten Straßenhöhe liegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 18

- 1.3.2 Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Straßenhöhe und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen.
- 1.3.3 Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Firsthöhe wird zwischen der festgesetzten Straßenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.
- 1.3.4 Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe (in Festsetzung 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend; zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.
- 1.3.5 Bei Dachneigungen kleiner gleich 20° darf die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.
- 1.3.6 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Sofern der Pultfirst die festgesetzte Traufhöhe überschreitet, ist das Geschoss an der Seite des Pultfirstes als Attikageschoss mit einem Rücksprung von mindestens 2 m auszubilden.
- 1.3.7 Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Widerkehren dürfen die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 2,0 m überschreiten.
- 1.3.8 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude dürfen eine Höhe von 4,0 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im WA1 die offene Bauweise (o), wobei nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.
- 1.4.2 Entsprechend der Planzeichnung gilt im WA2 die offene Bauweise (o), wobei nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.
- 1.4.3 Im WA3 gilt die abweichende Bauweise. In dieser sind ausschließlich Hausgruppen (H) mit seitlichen Grenzabständen zulässig, wobei die Länge der einzelnen Hausgruppe 30 m nicht überschreiten darf.

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

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 2,0 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Im Übrigen sind Überschreitungen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 18

über 5,0 m Länge oder über 2,0 m Tiefe auch dann nicht zulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Einträge beziehen sich bei allen Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdach) auf die Traufe.

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

1.7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den jeweils hierfür festgesetzten Zonen (GA: Garagen, CP: Carports/überdachte Stellplätze, ST: Stellplätze) zulässig.

1.7.2 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7.3 Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten.

1.7.4 Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Erschließungsstraßen einen Abstand von mindestens 0,5 m (bei Garagen seitlich und bei Carports sowohl frontal als auch seitlich gemessen) einhalten.

Hinweis:

Im Bereich der 4,80 m breiten Stichstraßen ist zu beachten, dass für die Errichtung von Senkrechtparkplätzen eine Rangierbreite von 6 m erforderlich ist. Die Stellplätze müssten in diesem Fall somit 1,20 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

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

1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten beträgt max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und maximal 1 Wohneinheit je Hauseinheit einer Hausgruppe.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

Innerhalb der WA-Fläche, die durch die Festsetzung der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)

1.11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.

1.11.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 30 cm abgewichen werden.

1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.12.1 Die öffentlichen Grünflächen F1 dienen der Einrichtung von Versickerungsmulden mit ausdauernder Ruderalflur (siehe 1.13.1).

1.12.2 Die privaten Grünflächen F2 dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe 1.15.2).

1.12.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung KParkanlage` dient der Aufenthaltsfunktion von Kindern und Erwachsenen.

1.12.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung KVerkehrsgrün` dient der Abgrenzung des festgesetzten Geh- und Radweges.

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

1.13.1 Die Maßnahmenflächen F1 sind als artenreiche, feuchte Grünflächen anzulegen. Die Einsaat der Flächen soll mit regionaltypischem Saatgut erfolgen. Ab Anfang September ist eine einmal jährliche Mahd der Fläche durchzuführen.

1.13.2 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.13.3 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.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.14.1 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) (Juli 2016) müssen die Anforder-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

rungen an die Luftschalldämmung (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Juli 2016) einhalten. Einzuhalten ist

- im WA1 westlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich V,
- im WA3 westlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche im Erdgeschoss das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV und in allen Obergeschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich V,
- im WA3 östlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche sowie im WA2 jeweils in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV,
- im WA1 östlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV; abweichend hierzu ist an den nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden/Dachflächen des westlichen der beiden Baufenster ab dem 2. Obergeschoss das Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach Lärmpegelbereich V einzuhalten.

Der Nachweis der Einhaltung des jeweiligen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ erfolgt nach der DIN 4109-1 (Juli 2016) und der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) (Juli 2016).

1.14.2 Abweichend von 1.14.1 müssen die Anforderungen nach DIN 4109-1 (Juli 2016) nicht eingehalten werden, wenn für den betreffenden schutzbedürftigen Raum nachgewiesen wird, dass der durch Schienenverkehrslärm erzeugte Innenraumpegel den maßgeblichen Mittelungspegel L_m nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) (August 1987) nicht überschreitet. Maßgeblich ist

- für Schlafräume und für Kinderzimmer der Mittelungspegel $L_m = 30$ dB (Beurteilungszeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
- für sonstige Wohnräume der Mittelungspegel $L_m = 35$ dB (Beurteilungszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
- für freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume der Mittelungspegel $L_m = 40$ dB (Beurteilungszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr).

Der Nachweis, dass der durch Schienenverkehrslärm erzeugte Innenraumpegel diese maßgeblichen Mittelungspegel L_m einhält, erfolgt nach der VDI 2719 (August 1987). Dabei ist der maßgebliche A-bewertete Freifeld-Außengeräuschpegel L_o nach Anlage 2 zur 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Ver-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ordnung vom 18.12.2014, BGBl. I S. 2269) für den jeweils genannten Beurteilungszeitraum zu bestimmen.

1.14.3 Kann das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach 1.14.1 oder der erforderliche Innenraumpegel nach 1.14.2 bei Schlafräumen oder Kinderzimmern nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden, so ist der betreffende Raum mit einer schalldämmten mechanischen Belüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ nach 1.14.1 oder der erforderliche Innenraumpegel nach 1.14.2 ist dann auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels einzuhalten.

1.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1.15.1 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum getroffen. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte sind geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen.

1.15.2 Auf den privaten Grünflächen F2 entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und als Schutzstreifen gegen Spritzmittelabdrift eine 4,0 m breite artenreiche einreihige Feldhecke aus Sträuchern mit 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur anzulegen (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht). Zur angrenzenden Bebauung sind auf den Flächen F2 artenreiche Wiesen mit 9 Hochstamm-Obstbäumen (entsprechend Planeintrag, wobei geringfügige Abweichungen zugelassen sind) anzulegen. Auf der Böschung entlang der östlichen Gebietsgrenze ist eine artenreiche einreihige Feldhecke aus Sträuchern mit Staudensaum anzulegen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Einsaat der Wiesenflächen soll mit Saatgut aus regionaler Herkunft mit mind. 30% Blumenanteil erfolgen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

1.15.3 In den neu entstehenden Wohnflächen sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

1.15.4 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.
- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 18

- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen. Die Bäume sind auf die unter 1.15.3 genannten Festsetzungen für private Grundstücksflächen anrechenbar.

1.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung dargestellte – außerhalb des Geltungsbereichs gelegene – Lärmschutzwand in der angegebenen Höhe von 4 m (über Schienenoberkante des östlichen Gleises der Rheintalbahn) hergestellt ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 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 Dächer der Hauptgebäude sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung der Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 20° können zusätzlich mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) eingedeckt oder extensiv begrünt werden.
- 2.1.4 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) darf insgesamt zwei Drittel der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 10° bis 45° sind die Dächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

oder zu begrünen. Bei einer Dachneigung unter 10° sind ausschließlich Gründächer zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

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

2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

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

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

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

2.5.1 In WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.5.2 Im WA3 ist pro Hauseinheit nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne zulässig.

2.5.3 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

2.7.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei sind gefangene Stellplätze mit anzurechnen.

2.7.2 Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden. Im WA3 ist jede einzelne, selbständig nutzbare Hauseinheit separat zu berechnen, d. h. dass für jede Reiheneinheit zwei Stellplätze hergestellt werden müssen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 18

2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingehalten wird. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind nachzuweisen.
- 2.8.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.
- 2.8.3 Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auch über Betonbehälter mit Filtersubstrat und Filtersubstratrinnen gemäß den Vorgaben des beigefügten Entwässerungskonzeptes erlaubnisfrei versickert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwassergefahrenkarten (HWGK)

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ab 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft treten wird. Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

3.2 Eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine sehr geringe Teilfläche des Bahngrundstückes, Flst. Nr. 3419. Bei diesem Flurstück handelt es sich im Gesamten um gewidmetes Bahngelände und somit um eine planfestgestellte Bahnanlage. Die Teilfläche wurde in der Planzeichnung entsprechend als eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Überlagerung der Fachplanung mit der gemeindlichen Bauleitplanung stellt im konkreten Fall keinen Nutzungskonflikt dar.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Landwirtschaft

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 Trinkwasserversorgung

4.4.1 Neue Trinkwasserleitungen sind erst in Betrieb zu nehmen, wenn mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt wurden und eine Absprache mit dem Gesundheitsamt erfolgt ist.

4.4.2 In der an das Plangebiet angrenzenden Hachbergstraße befindet sich eine Wasserleitung DN 150 des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal zur Versorgung der Gemeinde Eschbach mit Trinkwasser, die es zu berücksichtigen gilt.

4.5 Kontaminierter Erdaushub

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten in Folge des historischen Bergbaus im Südschwarzwald, was typisch ist für die Sedimente im früheren Ausuferungsbereich des Sulzbachs. Die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Raumeinheit Sulzbach wurde in den letzten Jahren detailliert untersucht und die Belastungsareale auskartiert.

Im Zuge der Untersuchungen wurden für den Pfad Boden-Mensch in Abstimmung mit der Gesundheitsbehörde unter Berücksichtigung der Resorptionsverfügbarkeit gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet. Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der im Rahmen der Detailuntersuchung ermittelten Resorptionsverfügbarkeit besteht für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen und Wohngebiet im Bereich des Plangebiets für das Element Blei Handlungsbedarf.

Aus Gründen der Vorsorge soll daher im Bereich von künftigen Haus- und Nutzgärten der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden. Gleiches gilt für Kinderspielflächen. Alternativ sind diese durch eine dichte Bodenbedeckung dauerhaft zu begrünen oder zu versiegeln.

Grundsätzlich ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen.

4.6 Abfallentsorgung

4.6.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.6.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.6.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.6.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 18

4.7 Brandschutzbestimmungen

- 4.7.1 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.
- 4.7.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

4.8 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet befindet sich ca. 3.400 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten innerhalb dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Sollten Baukräne zum Einsatz kommen, die eine Höhe von 20 m ü. Grund überschreiten, sind uns diese aufgrund des Bauschutzbereiches zur Genehmigung vorzulegen.

4.9 Leitungsnetze

- 4.9.1 Bei der Erschließungsplanung sind die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen.
- 4.9.2 Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.
- 4.9.3 In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.
- 4.9.4 Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.
- 4.9.5 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt.

4.10 Deutsche Bahn / Ansprüche an Schutzmaßnahmen

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 18

4.11 Technische Regelwerke

Die folgenden technischen Regelwerke, die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans oder in den örtlichen Bauvorschriften Verwendung finden, sind bei der Stadt Heitersheim, Bürgermeisteramt, verfügbar. Sie können dort jederzeit eingesehen werden:

- Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005
- DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) (Juli 2016)
- DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) (Juli 2016)
- VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) (August 1987)

4.12 Hinweis der Transnet BW GmbH zur 380 kV-Leitung

Durch die nördlich des Plangebiets verlaufende 380 kV-Leitung können im Plangebiet Koronageräusche auftreten, die bei widrigen Wetterverhältnissen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum überschreiten können.

4.13 Hinweis zu Bestandsbäumen und Gehölzen

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Nr. 5941/2 befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze verschiedene Laubbäume und Gehölze, die zu einer Beschattung der geplanten Reihenhausgrundstücke führen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5 PFLANZLISTE / EMPFEHLUNG

5.1 Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher (F2 - Fäche)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 17 von 18

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Obstbaumarten (F2 Fläche):

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	landschaftstypische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus communis- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus domestica- Sorten	landschaftstypische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	landschaftstypische Zwetschen (z.B. Hauszwetschge)

5.2 Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Gehölze für sonstige Flächen(beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus :Frans fontain	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana :Chanticleer	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Solitiergehölze u. Ziergehölze

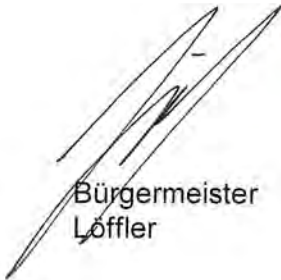
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Hillierii	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 18 von 18

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Stadt Heitersheim, den 14. NOV. 2017


Bürgermeister
Löffler




fsp.stadtplanung *Bury*

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

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmt.

Ausgefertigt am 22.11.2017
Bürgermeisteramt


Martin Löffler
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Heitersheim am 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Heitersheim, den 24.11.2017


Martin Löffler
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 25

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Grösse des Plangebiets.....	3
3	Übergeordnete Planungen.....	4
	3.1 Regionalplanung (Grünzäsur).....	4
	3.2 Flächennutzungsplanung	5
4	Flächenalternativen.....	6
5	Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	6
6	Städtebauliches Konzept.....	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
	7.1 Art der baulichen Nutzung	9
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
	7.3 Bauweise	12
	7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster.....	12
	7.5 Stellung der baulichen Anlagen	12
	7.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze	13
	7.7 Nebenanlagen	13
	7.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
	7.9 Grünflächen.....	14
	7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
	7.11 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
8	Örtliche Bauvorschriften	15
	8.1 Dachgestaltung.....	15
	8.2 Gestaltung von Einfriedigungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	16
	8.3 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	16
	8.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	17
	8.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser	17

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 25

9	Belange des Umweltschutzes	17
10	Verkehrerschliessung	18
11	Ver- und entsorgung	19
	11.1 Entwässerungssystem.....	19
	11.2 Löschwasserversorgung.....	19
	11.3 Wärme- und Energieversorgung	19
12	Belange der Landwirtschaft	19
	12.1 Flächenverluste für die Landwirtschaft	19
	12.2 Nutzungskonflikte durch Bewirtschaftung / Spritzmittelabdrift	20
13	Immissionsschutz	21
	13.1 Allgemeines	21
	13.2 Bahnlärm	21
	13.3 Gewerbelärm	22
	13.4 380kV-Freileitung	22
14	Bodengutachten / Bodenkontamination	23
15	Städtebauliche Daten.....	24
	15.1 Flächenangaben.....	24
	15.2 Geschätzte Bevölkerungszahl und Bevölkerungsdichte	24
16	Kosten	25
17	Bodenordnung.....	25
18	Auswirkungen der Planung	25

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Bereich Staaden wird von der Stadt Heitersheim eine Wohnbebauung angestrebt, um der anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Das Gebiet schließt im Norden an den offenen Landschaftsraum mit landwirtschaftlicher Nutzung und im Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Westen verläuft in direkter Nähe die DB Rheintalstrecke Freiburg-Basel, sodass die von dort ausgehenden Lärmemissionen auf Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden müssen.

Im zentralen Teil des Plangebiets, anschließend an die vorhandene südliche Wohnbebauung, sind Reihenhäuser geplant. Im Übergang zum nördlichen Bereich und dem offenen Landschaftsraum öffnet sich die Bebauung über Einzel- und Doppelhäuser bis hin zu ausschließlich Einzelhäusern. Die Erschließung erfolgt durch die Schillingstraße und die Hachbergstraße. Fußläufig wird die geplante Stichstraße mit der entlang der Bahnlinie verlaufenden Straße angebunden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KStaaden III` folgende Ziele verfolgt werden:

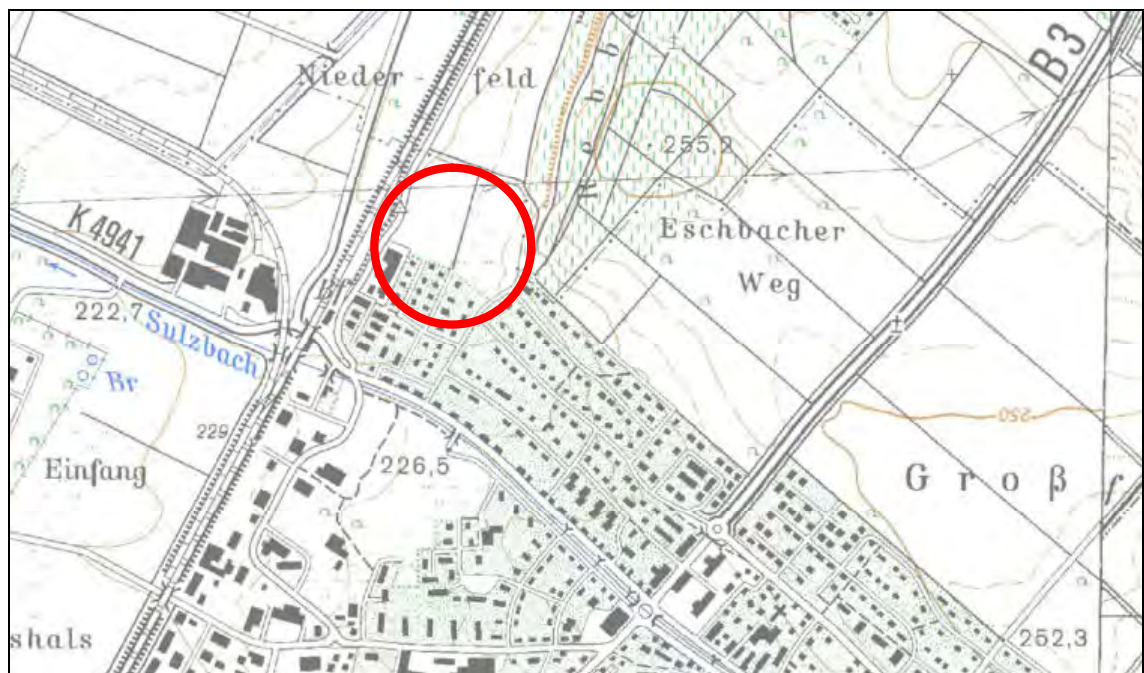
- Schaffung von flächenschonendem, attraktive Wohnraum in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Entwicklung eines bereits großteils von Bebauung umgebenen Bereiches mit sehr attraktiver ÖPNV-Anbindung durch die Nähe zum Bahnhof
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an bestehende Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heitersheim zwischen der DB Rheintalstrecke und der Hachbergstraße. Es wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden durch bestehende Bebauung und im Westen durch die Rheintalstrecke begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,73 ha.

Im Osten grenzen die Bebauungspläne KEschbacher Pfad` und KBunzhäusle` an, im Süden grenzt der Bebauungsplan KStaaden` an. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 5946/6, 5948, 5949 und 5950 vollumfänglich und Teile der Flurstücke Nrn. 5942, 5945 (Wirtschaftsweg), 5928 (Anpassung Wohngrundstück an die Hachbergstraße) und 3419 (sehr kleine Teilfläche des Bahngrundstücks).



Topografische Karte mit Lage des Plangebietes ohne Maßstab (LUBW)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplanung (Grünzäsur)

Auch hinsichtlich der im aktuellen Regionalplan (Stand Rechtsverbindlichkeit 27.09.2017) nördlich des Plangebietes vorgesehenen Grünzäsur sind durch den Geltungsbereich keine Konflikte zu erwarten, da die geringfügige Überschneidung des Plangebietes im Randbereich der Grünzäsur im Rahmen des maßstabsorientierten Ausformungsspielraums keinen Zielkonflikt darstellt.



Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan mit Grünzäsur

BEGRÜNDUNG

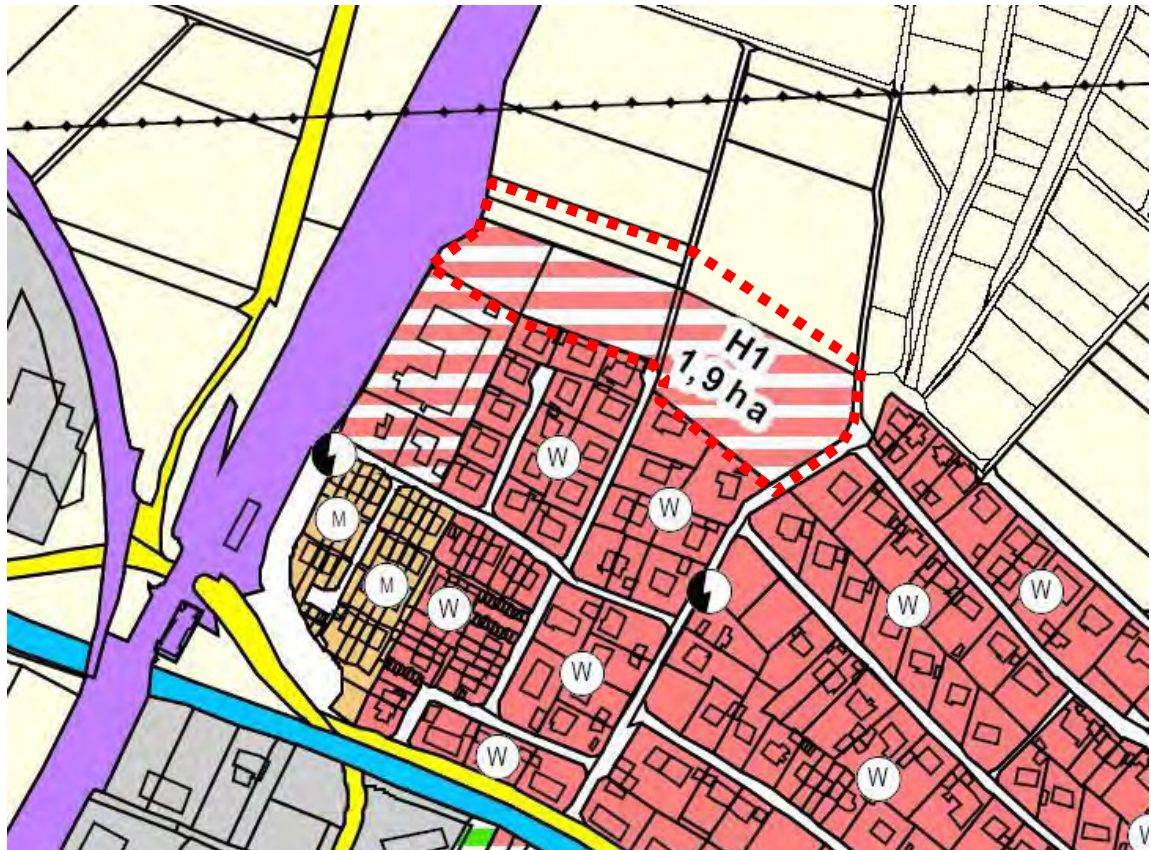
Seite 5 von 25

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim / Ballrechten-Dottingen / Eschbach ist der vorliegende Geltungsbereich als zu entwickelnde Wohnbaufläche H1 sowie in Randbereichen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Entwicklungsfläche H1 wurde im Rahmen der 5. Punktuellen FNP-Änderung, welche im Jahr 2013 rechtskräftig wurde, in den FNP aufgenommen.

Der Bebauungsplan KStaad III` kann aus Sicht der Stadt Heitersheim gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dem Entwicklungsgebot wird dabei insofern Rechnung getragen, als dass es sich bei der Inanspruchnahme der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke Nr. 5942 Teil, 5949 und 5950) lediglich um einen Teilbereich des Plangebietes handelt. Dieser umfasst insgesamt rund 0,5 ha, wobei ein Großteil dieser Fläche als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die über die FNP-Darstellung hinausreichende Wohngebietsfläche umfasst lediglich eine Größe von 0,25 ha. Die Überschreitung mit einer maximalen Tiefe von ca. 25 m dient dazu, das Plangebiet wirtschaftlich durch eine zweihüftige Bebauung zu erschließen. Diese wäre bei Verzicht auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des damit einhergehenden engen Flächenzuschnitts nicht zu realisieren. Hinzu kommt, dass auf Grund von Spritzmittelabdrift zum nördlichen Plangebietsrand ein Pflanzstreifen mit 10 m Breite anzulegen ist, der in das Plangebiet mit einbezogen wurde. Dies soll die Maßnahme planungsrechtlich absichern, um so die zeitnahe und fachlich angemessene Realisierung zu gewährleisten.

Des Weiteren sieht der gültige FNP insgesamt lediglich zwei neue Wohnbauflächen für Heitersheim vor. Bei der mit 1,9 ha kleineren der beiden Flächen handelt es sich um den Teilbereich, der mit Ausnahme des Grundstücks der Firma Wild im Geltungsbereich des Bebauungsplans Staaden III liegt und auch für die mit 2,57 ha größere Fläche gibt es bereits Planungen. So strebt die Stadt Heitersheim auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen dem Wohngebiet Hirschmatten (Reihenhaussiedlung) und dem Gewerbegebiet eine wohnbauliche Entwicklung, vornehmlich in Form von Geschosswohnungsbau, sowie einen großzügigen Grünzug zur Trennung der Wohnfunktion und dem Gewerbe in westlicher Richtung an. Da die Wohnflächenpotenziale der Stadt Heitersheim somit ausgeschöpft wären, kann auf keine der beiden Flächen verzichtet werden.



Flächennutzungsplan ohne Maßstab

4 FLÄCHENALTERNATIVEN

Der Stadt Heitersheim stehen in ihrem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur noch wenige Wohnbauflächenreserven zur Verfügung. Neben der Fläche H 1 steht noch der Bereich zwischen der Reihenhausbebauung im Gebiet Hirschmatten und dem Gewerbegebiet zur Verfügung. Diese Fläche befindet sich derzeit bereits ebenfalls in der Überplanung.

Im Vergleich zu sonstigen, bisher nicht im Flächennutzungsplan enthaltenen potenziellen Wohnbauflächen, stellt sich die Entwicklung im Gebiet Staaden III insbesondere aufgrund der idealen ÖPNV-Anbindung und der Möglichkeit zur Arrondierung der Siedlungsstruktur positiv dar.

5 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

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

Das sog. 'Scoping' wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden sowie Träger öffentlicher

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 25

Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Zwischen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage wurden das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Das Verfahren wurde ab der Offenlage nach den folgenden Rechtsgrundlagen durchgeführt (§ 245 c Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)

Verfahrensdaten

31.05.2016	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften KStaadn III`. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
27.06.2016 - 27.07.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 21.06.2016 mit Frist bis 27.07.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
25.07.2017	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
25.08.2017 - 29.09.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und
Anschreiben vom 09.08.2017 mit Frist bis 15.09.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 25

14.11.2017 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften KStaadn III` gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Bebauungskonzept sieht im zentralen Bereich anschließend an die vorhandene südliche Wohnbebauung 23 Reihenhausgrundstücke vor. Im Übergang zum nördlichen Bereich und dem offenen Landschaftsraum ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur vorgesehen, in der teilweise Einzel- und Doppelhäuser, teilweise nur Einzelhäuser realisiert werden können. Der städtebauliche Entwurf geht von 19 Grundstücken für Einzelhäuser aus. Insgesamt kann somit von ca. 42 Bauplätzen ausgegangen werden.

Die Orientierung erfolgt ausschließlich nach Süden und Südwesten, sodass von einer optimalen Sonnenenergienutzung ausgegangen werden kann. Es handelt sich um eine flächensparende, verdichtete Bebauung mit zum Teil relativ kleinen Grundstücken, die auch durchschnittlichen Einkommensgruppen den Weg zum Einfamilienhaus ermöglichen sollen.

Die Erschließung erfolgt über die Schillingstraße und die Hachbergstraße. Nach Westen ist eine Stichstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen. Die Verbindung mit der entlang der Bahnlinie verlaufenden Straße erfolgt ausschließlich über einen Geh- und Radweg. Von der Haupteerschließung abzweigend erschließen das Gebiet zwei kleine Stiche.

Die Lage des Baugebietes ist insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen übergebietlichen Erreichbarkeit und der sehr guten ÖPNV-Anbindung durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes attraktiv. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Lärmgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Westlich des Plangebiets soll auf der Böschungsoberkante eine Schallschutzwand errichtet werden.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, der über den rechtskräftigen Bebauungsplan KStaadn` als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt ist. Dieser wurde in die Immissionsuntersuchung einbezogen und es konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen einer guten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz vor Spritzmitteln durch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Zudem wirken sich die grünordnerischen Festsetzungen positiv auf das lokale Kleinklima aus, indem diese die Luftfeuchtigkeit erhöhen und durch ihre Verdunstung im Sommer die Temperatur mindern und die Staubbildung der Luft verbessern. Die vorgesehenen Bäume und Sträucher bieten außerdem Lebensraum für Insekten und Kleintiere.



Gestaltungsvorschlag Stand 04.07.2017 ohne Maßstab, fsp.stadtplanung

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da das neue Wohngebiet für eine verdichtete Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung vorgesehen ist, werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese führen, selbst wenn sie lediglich der Versorgung des Gebietes dienen, durch den Besucherverkehr in der Regel zu einer höheren Lärmbelastung der Nachbarschaft. Dies ist insbesondere dann problematisch wenn, wie im vorliegenden Fall angestrebt, eine verdichtete Bauweise vorherrscht. Darüber hinaus fügt sich die Nutzung auch funktional nicht in das wohnbaulich dominierte Plankonzept ein. Gartenbaubetriebe werden ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortsstrukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese der angestrebten städtebaulichen Gestaltung mit einer verdichteten Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern zuwiderlaufen würde.

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 25

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden bezogen auf die Bauweise (Einzel- und/oder Doppelhaus und Reihenhaus) im Plangebiet verschiedene Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.

Im WA1 werden die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt, was der geplanten zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhäusern entspricht.

Im WA2 und WA 3 werden die GRZ auf 0,5 und die GFZ auf 1,0 festgesetzt und somit leicht angehoben. Die gemäß § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,4 wird demnach leicht überschritten, ist aber der geplanten baulichen Prägung des Gebiets mit Einzel- und/oder Doppelhausbebauung sowie einer Reihenhausbebauung und kleinen, flächensparenden Grundstücken geschuldet und erscheint als städtebaulich angemessen und vertretbar. Mit der Überschreitung um 0,1 geht keine nennenswerte Benachteiligung einher. Durch das bauliche Gesamtkonzept sowie die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Hinsichtlich der zulässigen GRZ im WA2 und WA 3 besteht nach Baunutzungsverordnung eine Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze bis zu 0,75.

Insgesamt lässt sich zu den Überschreitungen im WA2 und WA3 als ausgleichender Umstand die Lage am nördlichen Ortsrand der Stadt Heitersheim und die damit einhergehenden Nähe zur offenen Landschaft als Erholungsraum für die Bevölkerung anführen. Außerdem kann der mit einer stärkeren Verdichtung jeweils einhergehende motorisierte Individualverkehr durch die unmittelbare Lage am Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr sowie das lokale Busnetz entsprechend reduziert werden. Zudem ist eine höhere bauliche Verdichtung ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da auf diese Weise eine größere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird.

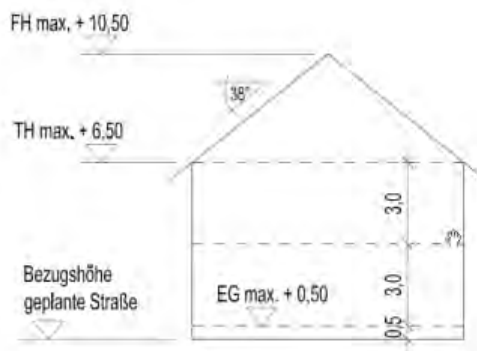
7.2.2 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wurde festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenhöhe nicht unterschreiten darf sowie maximal 50 cm über der festgesetzten Straßenhöhe liegen darf. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, da die geplante Straßenhöhe aus technischen Gründen zwischen 0,30 m bis zu 1,30 m über dem bestehenden Gelände liegt und eine homogene Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes erreicht werden soll.

Weiterhin wurden in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Trauffhöhe (TH) von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,5 m bei zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Damit wird eine klassische Höhe für zweigeschossige Sattel- und Walmdachhäuser ermöglicht. Die folgende Abbildung verdeutlicht diese Bauweise:

BEGRÜNDUNG

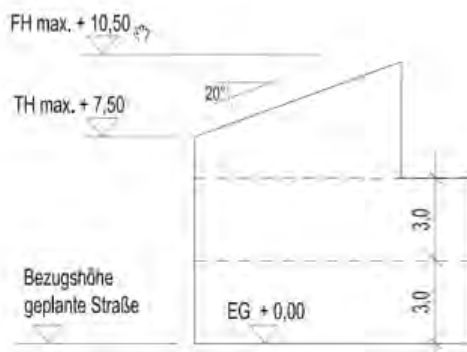
Seite 11 von 25



Für die Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Trauf- und Firsthöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

Da bei niedrigen Dachneigungen eine geringere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses gegeben ist, wurde für Dachneigungen unter 20° eine Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe um bis zu 1,0 m aufgenommen. Bei flachgeneigten Dächern kann somit eine Traufhöhe von bis zu 7,5 m erreicht werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht diese Überschreitungsmöglichkeit:



Des Weiteren wurde klargestellt, dass der Pultfirst bei Pultdächern nicht als Traufe zu begreifen ist, sondern als First. Um ein dreigeschossiges in Erscheinung treten zu verhindern, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass ein Pultfirst, der die zulässige Traufhöhe überschreitet, nur zulässig ist, wenn er durch ein Attikageschoss um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand zurückversetzt ist.

Für die Dachaufbauten und Widerkehren wurde festgesetzt, dass diese die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften zu sehen.

Nebengebäude wurden generell auf eine Höhe von 4,0 m beschränkt, wobei hier nicht das Straßenniveau maßgebend ist, sondern die tatsächlich hergestellte Geländehöhe nach Ende der Baumaßnahme. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass im

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 25

Gartenbereich das Gelände nicht zwingend auf das Straßenniveau angehoben werden muss.

7.3 Bauweise

Für den Bereich WA1 wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) und für WA2 die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt. Durch diese Festsetzung und Abstufung wird eine aufgelockerte städtebauliche Struktur zum Ortsrand hin generiert, so dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise mit Hausgruppen (H) und seitlichem Grenzabstand festgesetzt, wobei die Länge der einzelnen Hausgruppen maximal 30 m betragen darf. Diese Bauweise soll einer zu massiven Blockbebauung vorbeugen und einen angemessenen Übergang in das südlich angrenzende Wohngebiet mit einer eher lockeren Einzelhausbebauung schaffen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Die Baufenster sind offen gehalten und so gewählt, dass auch bei den im Gebiet vorherrschenden kleinen Grundstückszuschnitten eine gute Ausnutzbarkeit und ausreichend Gestaltungsspielraum gegeben sind.

Um Interpretationsmöglichkeiten und spätere Befreiungen zu verhindern sowie die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erker auf einer Breite von bis zu 5,0 m um bis zu 2,0 m zulässig sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle weitergehenden Überschreitungen sind somit abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch dann unzulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um eine einheitliche Gebäudestellung parallel zur Planstraße und klassisch mit der Traufe zum offenen Landschaftsraum und dem Ortsrand hin zu erreichen. Aufgrund der Zulässigkeit von Zeltdachhäusern ist eine Regelung über den First nicht zielführend, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan die Traufrichtung festgesetzt wird. Es soll vermieden werden, dass sich die Gebäude innerhalb der Grundstücke eindrehen, was gerade bei den Zeltdachhäusern aufgrund der meist vier gleichen Seiten städtebaulich nicht gewünscht ist. Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt aus. Hinzu kommt die durch die vorgegebene Gebäudestellung optimierte solare Ausrichtung in Richtung Süd-West.

Im WA 2 sowie auf dem unmittelbar an die Hachbergstraße angrenzenden Grundstück im WA 1 wurde die Festsetzung einer Haupttraufrichtung nicht für erforderlich

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 25

erachtet, da dieser Bereich von der freien Landschaft aus nicht direkt einsehbar ist und die Situation durch die Sticherschließung vom sonstigen Plangebiet abweicht.

7.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen wird festgesetzt, dass Garagen, Carports, Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der speziell ausgewiesenen Garagen-, Carport- und Kfz-Stellplatzzonen zulässig sind. Zur Klarstellung sind Carports definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Des Weiteren müssen Garagen aus Gründen der Verkehrssicherheit senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten.

Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Erschließungsstraßen, die keine Sackgassen sind, einen Abstand von mindestens 0,5 m (bei Garagen seitlich und bei Carports sowohl frontal als auch seitlich gemessen) einhalten.

Da die öffentlichen Verkehrsflächen relativ knapp bemessen sind, erscheint dies angemessen, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Im Bereich der 4,80 m breiten Stichstraßen ist zu beachten, dass für die Errichtung von Senkrechtparkplätzen eine Rangierbreite von 6 m erforderlich ist. Die Stellplätze müssten in diesem Fall somit 1,20 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

7.7 Nebenanlagen

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Um jedoch kleinere Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gesamthöhe von 4,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten entsprechend die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Die Höhenbegrenzungen für Nebenanlagen wurden aufgenommen, um keine zu dominanten Nebengebäude in dem vergleichsweise verdichteten Baugebiet zu erhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

7.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Im WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf 3 je Einzelhaus und im WA2 auf 3 je Einzelhaus und 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 25

Im WA3 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung pro Hauseinheit begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass in den vergleichsweise schmalen Reihenhäusern zusätzliche Einliegerwohnungen geschaffen werden. Diese wären insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzlich erforderlichen Stellplätze nicht verträglich.

7.9 Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen F1 und F2 sind zum Zwecke der Realisierung von Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen F1 dienen der Anlage von Versickerungsmulden mit ausdauernder Ruderalflur für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet. Durch die östliche öffentliche Grünfläche F1 wird für die Allgemeinheit eine nutzbare grüne Verbindung entlang des Wirtschaftsweges zwischen Baugebiet und offenem Landschaftsraum geschaffen.

Die privaten Grünflächen F2 dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als 10,0 m breiter Schutzstreifen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen und der damit verbundenen Spritzmittelabdrift. Sie binden durch ihre Lage und Breite den neuen Siedlungsrand gut in die Landschaft ein. Vorgesehen ist demzufolge die Anlage und Unterhaltung begrünter Flächen, die vorrangig vor Spritzmittelabdrift schützen, aber auch der Erholung dienen sollen. So können sie bei Bedarf nach einer entsprechenden (Pacht-)Regelung von den Anliegern als Erweiterung der privaten Gartenfläche genutzt werden, sofern der Schutz vor Spritzmittelabdrift durch die Umsetzung der Pflanzgebote hinreichend gewährleistet ist. Aufgrund ihrer Funktion als Schutzstreifen und ihrer gestalterischen Aufgabe als Siedlungsrand müssen in den privaten Grünflächen zwingend die Pflanzgebote befolgt werden. Die Erschließung der privaten Grünflächen erfolgt über die angrenzenden privaten Wohnbaugrundstücke oder – soweit die Flächen im Besitz der Stadt bleiben – von den öffentlichen Grünflächen aus.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient dem Aufenthalt von Erwachsenen und Kindern. Es sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung K/Verkehrsgrün` dient der Abgrenzung des festgesetzten Geh- und Radweges. Eine ökologische Ausgleichsfunktion ist auf diesen Grünflächen (Parkanlage und Verkehrsgrün) nicht vorgesehen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um auch einen internen Ausgleich im Plangebiet zu schaffen, wird die Maßnahmenfläche F1 festgesetzt. Diese ist als artenreiche, feuchte Grünfläche anzulegen. Die Einsaat der Fläche soll mit regionaltypischem Saatgut erfolgen. Ab Anfang September ist eine einmal jährliche Mahd der Fläche durchzuführen.

Dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen sind, wurde festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Auf-

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 25

heizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

7.11 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen werden zum einen zur Eingrünung des Plangebietes und zur Einbindung des Baugebiets in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum aufgenommen.

Zum anderen sollen die Pflanzstreifen als Schutzstreifen gegen Spritzmittelabdrift dienen. Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen F2 entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist aus den oben genannten Gründen eine 4,0 m breite artenreiche einreihige Feldhecke aus Sträuchern mit 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur anzulegen. Zur angrenzenden Bebauung ist auf der Fläche F2 eine artenreiche Wiese mit 12 Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Einsaat der Wiesenflächen soll mit Saatgut aus regionaler Herkunft erfolgen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

In den neu entstehenden Wohnflächen sind zur Eingrünung im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume werden in ihrem Bestand übernommen und für die Zukunft bauplanungsrechtlich und reell gesichert.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

8.1 Dachgestaltung

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° und einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Ziegeleindeckung (Ton oder Beton) festgesetzt. Pultdächer mit einer Dachneigung unter 30° können zusätzlich mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) eingedeckt oder extensiv begrünt werden. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll die Entstehung moderner Gebäudeformen zugelassen und den Bauherren ein gewisser Spielraum geboten werden, ohne jedoch ein zu uneinheitliches Erscheinungsbild befürchten zu müssen.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 25

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) darf insgesamt 2/3 der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Hauptgebäude nicht zu stören, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt sowie Mindestabstände zu Ortgängen und First festgesetzt.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen, da sie die gestalterische Qualität sowohl des jeweiligen Wohngebäudes als auch des Quartiers negativ beeinträchtigen würden.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf um maximal 1,50 m überschritten werden. Damit sollen zum einen nachbarschaftliche Belange berücksichtigt und zum anderen ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild hergestellt werden.

Zur Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft müssen die Dachflächen von Hausgruppen und Doppelhäusern angeglichen werden, d.h. es ist eine Abweichung von max. 3° zulässig. Sollte eine Angleichung nicht sichergestellt sein, sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.

Zur besseren Einbindung der untergeordneten Gebäude in das Siedlungsgefüge werden Bauvorschriften für Garagen, Carports und Nebenanlagen erlassen. Deren Dächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen oder zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° sind ausschließlich als Gründächer herzustellen.

8.2 Gestaltung von Einfriedigungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wiederum wird als wohngebietsuntypisches Material gänzlich ausgeschlossen. Weiterhin wird die Höhe von Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin auf 0,80 m begrenzt, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen.

Aus gestalterischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

8.3 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist im WA1 und WA2 pro Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Im WA3 ist pro Hauseinheit jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. `KSatellitenschüsseln` in allen drei Allgemeinen Wohngebieten WA1, Wa2 und WA3 farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 25

Zur Verhinderung von oberirdischen Drahtgeflechten` wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

8.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung` wie gemäß LBO vorgeschrieben` in vielen Fällen nicht aus. Die in der Stellplatzverpflichtung der Stadt Heitersheim per Satzung vorgeschriebenen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gehen auf diesen Sachverhalt städtebaulich und verkehrlich begründet ein. Diese Regelung soll für den Bereich der geplanten Reihenhäuser der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 Anwendung finden. Dabei sollen sog. gefangene Stellplätze angerechnet werden, da in Reihenhäusern mit einer zulässigen Wohneinheit davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende Absprachen und Rücksichtnahmen funktionieren. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist für jede Hauseinheit separat durchzuführen. Dies bedeutet, dass für jedes einzelne, selbstständig nutzbare Reihnhaus 2 Stellplätze hergestellt werden müssen. Dies erscheint trotz der Nähe zum Heitersheimer Bahnhof angemessen, da erfahrungsgemäß zwei Autos je Reihenseinheit die Regel sind.

Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

8.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Siehe Kapitel 11.1.2

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt.

Zudem wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und wurden geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Des Weiteren werden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen und im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Die hierfür erforderlichen Leistungen werden durch das Büro Wermuth, Eschbach, erbracht und in der jeweils aktuellen Fassung als Teil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen als Umweltbereich beigelegt.

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 25

10 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes wurde intensiv untersucht und es wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung war die Erschließung über die Verbindung der Hachbergstraße zur parallel der Bahnlinie führenden Verbindungsstraße sowie der Schillingstraße vorgesehen. Diese Variante ließ sich jedoch nicht umsetzen, da für eine leistungsfähige Erschließung die bahnpa-
rallel verlaufende bestehende Straße verbreitert werden müsste und dies aufgrund der Nutzung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb und die Bahnböschung zum derzeitigen Stand nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wurde eine Variante erarbeitet, die eine Verbindung zwischen Hachbergstraße und Schillingstraße vorsieht und in Richtung Westen mit einer Wendeanlage endet. Die Verbindung an die bahnpa-
rallel verlaufende Straße erfolgt nur für den Geh- und Radverkehr. Diese Variante wurde für die Offenlage in das Plan-
konzept aufgenommen.

Die Verlängerung der Schillingstraße erfolgt aufgeweitet, sodass ein öffentlicher Platzraum entsteht, der sich zur freien Landschaft hin öffnet. Die Anbindung an die Hachbergstraße wurde bewusst von der Mozartstraße versetzt ausgebildet, um Schleichwegverkehre zum Bahnhof über die Mozartstraße zu vermeiden. Für die Verbindungsstraße zwischen der Hachbergstraße und der Schillingstraße sowie für den großen Erschließungsstich nach Westen wird eine Breite von 6 m vorgesehen. Darin enthalten ist eine wasserführende Rinne zur oberflächigen Ableitung des Regenwassers. Die Wendeanlage im Westen wurde so dimensioniert, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und entsprechende Fahrzeuge wenden können. Der Straßenraum wurde durch die Festsetzung von fünf Baumquartieren aufgelockert und strukturiert.

Die interne Erschließung erfolgt über zwei von der Planstraße abzweigende kleine Stiche, die ausschließlich der Erschließung der dort befindlichen Grundstücke dienen. Für das Wenden der Müllabfuhr reichen diese nicht aus, sodass die Mülltonnen am Abholtag an die jeweiligen Kreuzungsbereiche gebracht werden müssen. Aufgrund der geringen Breite von 4,80 m der beiden kleinen Stichstraßen wurden in den Kreuzungsbereichen bauliche Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen, sodass sich die Befahrbarkeit für LKW verbessert.

Alle Verkehrsflächen sollen verkehrsberuhigt, im sog. Mischsystem (ohne abgesetzten Gehweg) hergestellt werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung als **Kverkehrsberuhigung** im Bebauungsplan nicht der verkehrsrechtlichen Anordnung als **Kverkehrsberuhigter Bereich** entspricht.

In den Platzbereichen und entlang der Hachbergstraße wurde ein Zufahrtsverbot aufgenommen, welches einerseits einer flüssigen Verkehrsführung dient und andererseits eine bessere Aufenthaltsqualität auf dem Platzbereich gewährleistet.

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 25

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Entwässerungssystem

11.1.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgt in der Schillingstraße. Die Ableitung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Freispiegel in einem Pumpenschacht. Aufgrund der geringen Schachttiefe des bestehenden Anschlusses in der Schillingstraße, muss das Schmutzwasser vom Pumpenschacht aus Richtung Bestand gepumpt werden.

11.1.2 Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über straßenparallele Pflasterrinnen oberflächlich in die drei geplanten Retentions- und Versickerungsmulden geleitet.

Für den Umgang mit dem auf den privaten Flächen anfallenden Regenwasser bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder erfolgt eine Versickerung über eine breitflächige belebte Bodenschicht (Mulde) oder über Betonbehälter mit Filtersubstrat und Filtersubstratrinnen gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes. Diese Regelung wird insbesondere den zum Teil sehr kleinen Reihenhausgrundstücken gerecht, auf denen eine Versickerungsmulde in der Regel zu einer sehr eingeschränkten sonstigen Grundstücksnutzbarkeit führen würde.

11.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden gewährleistet werden. Die Abstände der Hydranten werden nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festgelegt.

11.3 Wärme- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Hachbergstraße und der Schillingstraße gewährleistet werden.

12 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

12.1 Flächenverluste für die Landwirtschaft

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen auf der einen Seite im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Dies ist von Belang, da es sich um Ackerflächen mit mittleren bis sehr guten Böden (Ackerzahl 35 - über 76) handelt, die aufgrund weiterer agrarstruktureller Bewertungen als Vorrangflur Stufe II eingestuft werden. Dies bedeutet, dass es sich überwiegend um landbauwürdige Flächen handelt, bei denen eine Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben sollte.

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 25

Auf der anderen Seite handelt es sich um Flächen, die bereits heute fast vollständig von Bebauung und Bahnanlagen umgeben sind und bereits seit einigen Jahren im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt werden. Die grundsätzliche Abwägung, ob die Fläche für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung stehen soll, wurde also bereits im Rahmen der FNP-Änderung behandelt. Das vorliegende Plangebiet überschreitet die Grenze des Flächennutzungsplans nur leicht, so dass dadurch keine gravierenden Einschnitte für die Landwirtschaft entstehen. Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur. Zudem gibt es keine anderen potenziellen Entwicklungsflächen im Bereich der Gemarkung Heitersheim, durch die die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 bis Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in besonderem Maße rechtfertigungsbedürftig. Diese Rechtfertigung ergibt sich aus dem dringenden Wohnraumbedarf in Heitersheim und dem Fehlen anderer geeigneter Flächen, insb. dem Fehlen von Nachverdichtungsmöglichkeiten im ausreichenden Umfang. Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Heitersheim gegenüber und aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten stehen dafür keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem ist der Standort des Baugebiets aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof sinnvoll und entspricht – auch wegen der Lage an der Entwicklungsachse – den raumordnerischen Vorgaben.

Durch das geplante Wohngebiet verlieren zwei betroffene Landwirte Ackerflächen in der Größe von 5.315 m² bzw. 10.671 m². Allerdings handelt es sich um gepachtete Flächen, die bereits gekündigt wurden. Eine Betroffenheit von Pachtflächen, die nicht langfristig gesichert wurden, ist mit geringerem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

In der Abwägung aller Belange kommt die Stadt Heitersheim zum Ergebnis, dass in diesem Fall dem dringendem Wohnbauflächenbedarf gegenüber der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt werden soll.

12.2 Nutzungskonflikte durch Bewirtschaftung / Spritzmittelabdrift

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es grundsätzlich zu Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung kommen.

Aus diesem Grund wurde vorsorglich zum Schutz der Wohnbebauung vor der Abdrift von Spritzmitteln ein 10 m breiter Grünstreifen (gemessen bis zur Baugebietsgrenze) festgesetzt. Zum Großteil handelt es sich dabei um eine private Grünfläche (F2), auf der eine 4,0 m breite, dichte einreihige Hecke gepflanzt werden muss. Im südlichen Teil der F2-Fläche sind Obstbäume zu pflanzen. Die Hecke wurde festgesetzt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die private Grünfläche auch dem Aufenthalt von Menschen dient, die entsprechend vor einem Spritzmitteleintrag geschützt werden sollen.

In den Bereichen der Flächen F1 beträgt der Abstand bis zur Baugebietsgrenze ohne Schutzpflanzungen ebenfalls 10 m. Diese Flächen sind jedoch als Versickerungsanlagen öffentliche Grünflächen, in denen nicht von einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen auszugehen ist. In diesem Fall erscheint der Abstand von 10 m ohne eine Schutzpflanzung ausreichend.

BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 25

13 IMMISSIONSSCHUTZ

13.1 Allgemeines

Der Stadt Heitersheim ist die seit vielen Jahren die Lärmproblematik entlang der Bahntrasse bekannt. Auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Baugebiets zu eben dieser wurde vom Ingenieurbüro Fichtner Water+Transportation (FWT) ein Lärmgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Hinzu kommt der im Südwesten angrenzende, produzierende Gewerbebetrieb, der allerdings gemäß dem Bebauungsplan KStaadn` in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gelegen ist und sich auch in der Realität als nicht erheblich störender Gewerbebetrieb darstellt. Das Gutachten von FWT bezieht den Gewerbebetrieb in die Untersuchung ein.

Des Weiteren kommt die 380kV-Freileitung nördlich des Plangebietes hinzu. Von dieser können ebenfalls Emissionen ausgehen. Auch hierzu wurde eine schalltechnische Überprüfung durchgeführt.

13.2 Bahnlärm

Das Schallgutachten hat die aus dem Bahnbetrieb resultierenden Immissionen im Plangebiet anhand der Vorgaben der 16. BImSchV in der Fassung der Änderungsverordnung vom 18.12.2014 bzw. anhand der in der Anlage 2 zu dieser Verordnung genannten Schall 03 ermittelt. Aus der errechneten Immissionsbelastung ergab sich die Notwendigkeit der Errichtung einer bahnparallelen Schallschutzwand mit einer Länge von 135 m und einer Höhe von 4 m. Diese Schallschutzwand wird von der Stadt Heitersheim im Zuge der Erschließung des Plangebiets entsprechend der Vorgaben des Schallgutachtens erstellt werden.

Trotz der Errichtung der Schallschutzwand wird es im Plangebiet immer noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte nach der 16. BImSchV kommen. Diese Immissionsbelastung wird hingenommen, da es in Heitersheim bereits im wohnbaulichen Bestand – etwa im Bereich der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung – vergleichbare Belastungen gibt und vor allem keine anderen Flächen zur Befriedigung des dringenden Wohnraumbedarfs zur Verfügung stehen, die eine signifikant geringere Immissionsproblematik aufweisen würden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden jedoch Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Für diese wird zunächst auf die DIN 4109 (Juli 2016) zurückgegriffen. Diese DIN wurde erst im vergangenen Jahr novelliert und enthält seitdem deutlich höhere Anforderungen an den erforderlichen passiven Schallschutz; dies gilt insbesondere dann, wenn der maßgebliche Immissionskonflikt im Nachtzeitraum auftritt, was vorliegend der Fall ist. Verbunden mit dem Wegfall des Schienenbonus in der aktuellen Schall 03 ergeben sich hieraus erhebliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz und demzufolge deutlich höhere Baukosten für den Bauherrn. Im vorliegenden Fall wäre bei einer Kombination der aktuellen Schall 03 mit der DIN 4109 (Juli 2016) die Ausweisung der Lärmpegelbereiche V bzw. VI erforderlich.

Diese erheblichen Schallschutzanforderungen erscheinen fachlich nicht gerechtfertigt und im Interesse eines kostengünstigen Bauens nicht angemessen. Zudem hat die für die städtebauliche Planung einschlägige DIN 18005 die Novellierung der 16. BIm-

BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 25

SchV (mit dem Wegfall des Schienenbonus) nicht nachvollzogen, so dass nach den Vorgaben dieser DIN auch eine Schallberechnung nach der alten Schall 03 möglich wäre. Schließlich ist die aktuelle Fassung der DIN 4109 (Juli 2016) in Baden-Württemberg noch nicht bauaufsichtlich eingeführt und gibt es bereits Überlegungen, die deutlich gestiegenen Anforderungen dieser DIN partiell wieder zurückzunehmen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Heitersheim entschieden, zur Bemessung der Anforderungen des baulichen Schallschutzes zwar auf die DIN 4109 (Juli 2016) zurückzugreifen, gegenüber deren Anforderungen aber um einen Lärmpegelbereich bzw. eine Schallschutzklasse zurückzubleiben. Letztlich ist dies gleichbedeutend mit einer Beibehaltung des Schienenbonus bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Im Ergebnis resultiert hieraus die Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV bzw. V im Plangebiet. Im Interesse einer einfacheren Anwendung des Bebauungsplans wurden die Abgrenzungen der verschiedenen Lärmpegelbereiche nicht ~~K~~sophonengenau, sondern anhand der Teilgebiete des Bebauungsplans bzw. geschossweise vorgenommen.

Im Interesse einer größeren Flexibilität der Bauherrn bzw. zur Berücksichtigung von schallabschirmenden Effekten etc. ist zusätzlich vorgesehen, dass von den Anforderungen der Lärmpegelbereiche abgewichen werden kann, wenn der Nachweis geführt wird, dass in den schutzbedürftigen Räumen der Wohnungen der jeweils maßgebliche Innenraumpegel der VDI 2719 eingehalten wird. Erleichterungen für die Bauherren ergeben sich hier vor allem daraus, dass entsprechend der Nutzung des betreffenden Raumes der Außenlärmpegel des jeweils maßgeblichen Beurteilungszeitraums (Tag oder Nacht) zu Grunde gelegt werden kann, während die DIN 4109 (Juli 2016) im vorliegenden Fall generell die Immissionsbelastung im Nachtzeitraum heranzieht und zusätzlich mit 10 dB(A) beaufschlagt.

Sofern der erforderliche Schallschutz bzw. der erforderlichen Innenraumpegel nur bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann, sind für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen einzubauen.

Durch die Festsetzung 1.17 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist sichergestellt, dass schutzbedürftige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erst realisiert werden können, wenn die Lärmschutzwand hergestellt ist.

13.3 Gewerbelärm

Die von dem benachbarten Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen ermittelt und beurteilt das Schallgutachten anhand der TA Lärm. Unter Berücksichtigung der typischen Betriebsvorgänge ergeben sich für den Tagzeitraum keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005. Im Nachtzeitraum käme es der nächstgelegenen Wohnbebauung des WA3 dann zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte, wenn die Hoffläche im nördlichen Bereich des Gewerbegrundstücks nachts genutzt würde. Durch Baulast kann jedoch sichergestellt werden, dass es zu gewerblichen Aktivitäten im Nachtzeitraum auf dieser Fläche nicht kommt.

13.4 380kV-Freileitung

Nördlich des Plangebiets verläuft eine 380kV-Freileitung der Transnet BW. Diese ist immissionschutzrechtlich als nicht-genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 BImSchG einzustufen.

BEGRÜNDUNG

Seite 23 von 25

Der Betrieb der Freileitung ist im Regelfall nicht mit Geräuschemissionen verbunden. Derartige Geräusche treten nur dann auf, wenn sich Feuchtigkeit auf den Leiterseilen befindet (sog. Koronageräusche). Das Ausmaß der Emissionen ist dabei sowohl von der Dicke der Leiterseile, der Randfeldstärke und dem Erhaltungszustand der Leitungen abhängig als auch von der Stärke des Niederschlagsereignisses; je mehr Feuchtigkeit sich auf der Leitung befindet, desto stärker tritt das Koronageräusch auf.

Die aus den Koronageräuschen resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet wurde mit einem Schallgutachten des Sachverständigen Dipl.-Min. List näherungsweise ermittelt (Schallprognose - Addendum: 380kV-Leitung, Mai 2016). Festgestellt wurde, dass bei einem Auftreten der Koronageräusche über einen Zeitraum von einer Stunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum in den nördlichen Bereichen des Plangebiets rechnerisch um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Umgekehrt bedeutet dies, dass ein Koronageräusch in der vom Gutachten unterstellten Stärke bei einer Dauer von 19 Minuten den Immissionsrichtwert der Nachtzeit gerade noch einhält. Für den Tagzeitraum werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte ohne weiteres klar eingehalten.

Trotz dieser rechnerischen Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm ist die Planung sowohl mit den Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse als auch mit den Belangen des Leitungsbetreibers vereinbar. Dies folgt schon daraus, dass die Koronageräusche nur im Falle von Niederschlagsereignissen auftreten und dabei zumeist durch das Geräusch des Niederschlags überdeckt werden (vgl. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Messtechnische Felduntersuchungen zu Koronageräuschen, 2015, S. 60 ff). Bei einer Überdeckung durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche ist eine rechnerische Immissionsrichtwertüberschreitung aber nicht mehr relevant (TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 5). Lediglich bei sehr geringem Niederschlag (leichter Nieselregen) oder bei Schneefall ist das Koronageräusch überhaupt neben dem Niederschlagsgeräusch wahrnehmbar. Das Auftreten derartiger Niederschlagsereignisse (im Nachtzeitraum über eine Zeitdauer von mehr als 19 Minuten), die einerseits zum Auslösen des Koronaeffekts ausreichen, andererseits diesen aber nicht durch ihr Eigengeräusch überdecken, ist jedoch so selten, dass die entsprechend vereinzelt auftretenden Richtwertüberschreitungen ebenfalls nicht relevant sind (TA Lärm Nr. 7.2), zumal bei schwachem Niederschlag auch das Koronageräusch schwächer ausfällt, so dass es ggf. noch nicht einmal zur Richtwertüberschreitung kommt.

Hinzu tritt, dass die mit dem Betrieb der Freileitung zwangsläufig verbundenen Koronageräusche nach dem Stand der Technik überhaupt nicht vermeidbar sind. Einschränkungen für den Leitungsbetrieb sind danach durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Laut Auskunft der Transnet BW GmbH werden die Grenzwerte der 26. BImSchV (Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder) sowohl durch die Niederfrequenzanlagen als auch durch die Stromleitungen eingehalten.

14 BODENGUTACHTEN / BODENKONTAMINATION

Durch das Ingenieurbüro HPC in Freiburg wurde im Oktober 2016 ein Bodengutachten erstellt. Dafür wurden 6 Rammkernsondierungen sowie 3 schwere Rammsondier-

BEGRÜNDUNG

Seite 24 von 25

rungen durchgeführt. Des Weiteren wurden bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse zu den Themen Morphologie, Geologie, Hydrogeologie, Grundwasser/Versickerung, Baugrund/Gründung und zum Abfallrechtlichen Umgang mit Erdaushub sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Auf folgenden Sachverhalt soll jedoch gesondert hingewiesen werden:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten in Folge des historischen Bergbaus im Südschwarzwald, was typisch für die Sedimente im früheren Ausuferungsbereich des Sulzbachs ist. Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der im Rahmen der Detailuntersuchung ermittelten Resorptionsverfügbarkeiten besteht für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen und Wohngebiet im Bereich des Plangebietes "KStaadten III" für das Element Blei ein Handlungsbedarf. Es ist daher erforderlich, dass ein Bodenaustausch im Bereich von künftigen Haus- und Nutzgärten sowie Kinderspielflächen vorzunehmen bzw. eine mindestens 30 cm mächtige, unbelastete Bodenschicht aufzutragen ist. Gleiches gilt für kommunale Flächen mit sensiblen Nutzungen. Alternativ sind diese Flächen durch eine dichte Bodenbedeckung dauerhaft zu begrünen.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächenangaben

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	17.348 m ²
Davon:	
Wohnbaufläche (WA1 / WA2 / WA3)	11.864 m ²
Verkehrs- und Parkierungsfläche	2.268 m ²
Fuß- und Radweg	15 m ²
Wirtschaftsweg	135 m ²
Öffentliches Grün	1.373 m ²
Privates Grün	1.693 m ²

15.2 Geschätzte Bevölkerungszahl und Bevölkerungsdichte

Das Bebauungskonzept sieht 23 Reihenhausgrundstücke und 19 Einzelhausgrundstücken vor. In den Reihenhauseinheiten kann nur jeweils eine Wohneinheit untergebracht werden, wohingegen in den Einzelhäusern bis zu drei Wohneinheiten und in Doppelhaushälften 2 Wohneinheiten möglich sind.

Für eine überschlägige Ermittlung der künftigen Bevölkerungszahl wird in den Einzelhäusern von 2 Wohneinheiten ausgegangen. Dies erscheint im Durchschnitt realistisch. Des Weiteren wird die durchschnittliche Belegungsdichte von 2,4 EW je Wohneinheit der Stadt Heitersheim für das Jahr 2015 in Ansatz gebracht (Quelle: Statistisches Landesamt). Dies ergibt eine geschätzte Bevölkerungszahl von ca. 146 Einwohnern. Dies entspricht, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, einer Dichte von ca. 84 EW / ha.

BEGRÜNDUNG

Seite 25 von 25

16 KOSTEN

Für die Erschließungskosten werden zum derzeitigen Planungsstand folgende Annahmen getroffen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese im Zuge der weiteren Planung noch ändern können.

Baukosten Straßenbau: ca. 400.000.- Euro netto (ohne Beleuchtung / Grünbepflanzung / Strom / Gas / Heizung / TV / Internet)

Baukosten SW-Entwässerung: ca. 200.000.- Euro netto

Baukosten RW-Versickerung: ca. 80.000.- Euro netto

Baukosten Trinkwasser: ca. 60.000.- Euro netto

17 BODENORDNUNG

Bis auf die sehr kleine Teilfläche des Bahngrundstücks Nr. 3419 befinden sich bereits alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Stadt Heitersheim. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind nicht erforderlich. Die geplanten Grundstücke können über Veränderungsnachweise gebildet werden.

18 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten. Durch die Maßnahme wird erforderlicher Wohnraum in zentraler Lage der Stadt und fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs geschaffen. Sie trägt somit dazu bei, dass langfristig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Stadt Heitersheim, den 14. NOV. 2017


Bürgermeister
Löffler

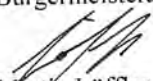


fsp.stadtplanung *BW*
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmt.


Ausgefertigt am 22.11.2017
Bürgermeisteramt


Martin Löffler
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Heitersheim am 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Heitersheim, den 24.11.2017


Martin Löffler
Bürgermeister

