

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Nutzung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Bestehender Bebauungsplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Planungsverfahren .....	6
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.4	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
4.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Bepflanzung der Flächen.....	11
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz.....	12
4.7	Führung von Versorgungsanlagen und-leitungen .....	13
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
5.1	Dachgestaltung .....	13
5.2	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	13
5.3	Außenantennen und Müllbehälterstandorte .....	14
5.4	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	14
5.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser.....	14
<b>6</b>	<b>Umweltbelange &amp; Artenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>15</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die anhaltende Wohnraumnachfrage in der Region rund um Herbolzheim erhöht den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, weshalb die Stadt eine aktive Baulandpolitik betreibt. Gleichzeitig versucht die Stadt auch bestehende Potentiale und Flächen im Innenbereich einer nachfragegerechten Nutzung zuzuführen und unter der Maßgabe eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden, Maßnahmen der Innenentwicklung zu fokussieren. Zwischen Birkenweg, Grünstraße und Eisenbahnstraße befinden sich zwei ehemals gewerblich genutzte Grundstücke (Flurstücke Nrn. 626/1 und 626/2), die sich aufgrund der Lage sowie der umgebenden Nutzungen für die Schaffung von neuem Wohnraum eignen. Es liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben eines Bauträgers vor, welches zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen vorsieht und das derzeit untergenutzte Grundstück dadurch einer bedarfsgerechten Wiedernutzung zuführt.

Für den ausgewählten Bereich besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 („Eisenbahnstraße“). Dieser setzt im entsprechenden Bereich ein Mischgebiet fest, wodurch im Gebiet eine Mischung der Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) hergestellt werden sollte. Dieses Planungsziel steht einer weiteren Ansiedlung von Wohngebäuden entgegen, da der für ein Mischgebiet erforderliche Gewerbeanteil im Gebiet nicht mehr ausreichend ist. Aufgrund der anhaltenden Wohnraumknappheit wird beabsichtigt, für einen Teilbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und somit die Nachverdichtung durch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Neben den beiden Flurstücken Nr. 626/1 und 626/2 sollen die südlich und östlich angrenzenden, bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Nrn. 10217, 10219, 10220, 626 und 626/3 einbezogen werden, da der Gesamtbereich nun ausschließlich wohnbaulich geprägt ist.

Eine Bebauungsplanänderung wurde geprüft, ist jedoch aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 15.07.1974) nicht zweckmäßig. Eine Neuaufstellung ermöglicht hingegen die Definition an neue Rahmenbedingungen angepasster Festsetzungen, sowie eine allgemeine Aktualisierung der Rechtsgrundlage. Die örtlichen Bauvorschriften müssen ebenfalls neu erlassen werden, da aufgrund einer Rechtsänderung die alten Vorschriften nicht Fortgelten können. Eine Änderung des Bestands in diesem Bereich ist jedoch nicht vorgesehen, es sollen lediglich aktuelle rechtliche Grundlagen geschaffen werden und im Sinne der Gleichbehandlung der Bauherren für jeden ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenweg West“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern
- Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung entlang des bestehenden Straßennetzes
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien zum Erhalt des bestehenden Charakters des Ortsbildes

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Herbolzheim, östlich des Hauptbahnhofs. Es wird im Osten durch die Grünestraße, im Norden durch den Birkenweg und im Süden durch die Eisenbahnstraße begrenzt. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage in direkter Nähe zum Hauptbahnhof aus (ca. 200 m).

Innerhalb des Plangebiets ist hauptsächlich Wohnnutzung zu verzeichnen. Eine langfristige Mischnutzung der Fläche konnte sich entgegen der damaligen Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ nicht durchsetzen. Im Westen befindet sich aktuell noch der Leerstand einer ehemaligen Gewerbeeinheit, die zur Realisierung des Wohnbauvorhabens abgerissen werden muss. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



Luftbildausschnitt (ohne Maßstab) (BürgerGIS des Landkreises Emmendingen)

## 3 BAULEITPLANUNG

### 3.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert einen bereits bestehenden Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ aus dem Jahre 1974 setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest.

Der überlagerte Bereich im Ursprungsbebauungsplan wird nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Birkenweg West“ durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.

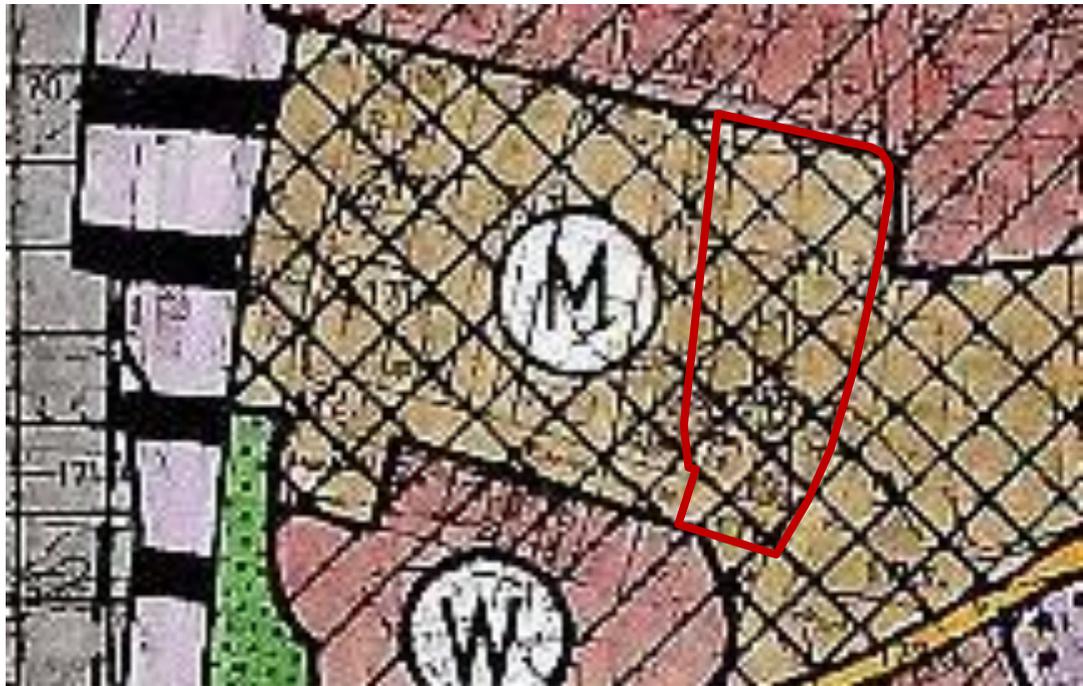


Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“  
(Satzungsbeschluss 15.07.1974)

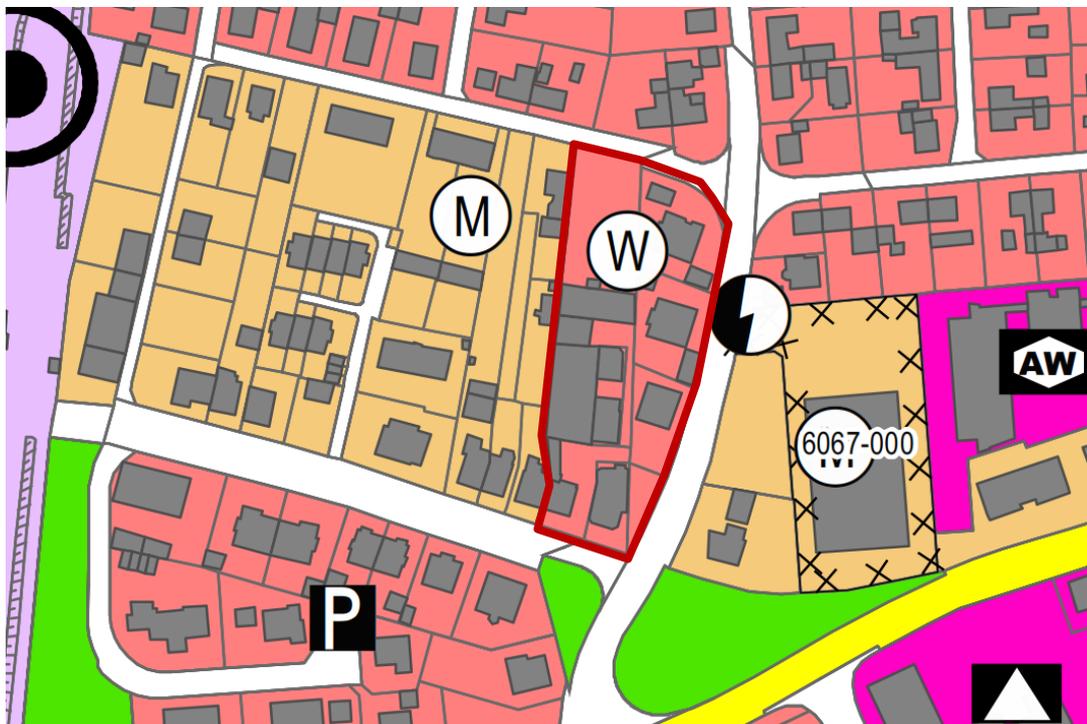
### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim, der im Jahr 2002 seine Rechtswirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen, weshalb der Bebauungsplan nicht direkt aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Bebauungspläne dürfen im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen, auch wenn der Flächennutzungsplan eine andere Darstellung beinhaltet. Da im umliegenden Bereich fast ausschließlich Wohnbebauung vorliegt und der Bebauungsplan somit nicht der städtebaulichen Ordnung entgegensteht, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan Kenzingen-Herbolzheim wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser wird im März 2017 offengelegt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanfortschreibung,  
Entwurf Offenlage (ohne Maßstab)

### 3.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da das Plangebiet von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und sich inmitten des Siedlungsbereichs der Stadt Herbolzheim befindet, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Stadt leistet hier einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Durch den Anschluss an die bestehende Straße kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beiträgt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Im näheren Umkreis des Bebauungsplans gibt es derzeit keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet wird ebenfalls durch entsprechende Untersuchungen und daraus resultierenden Vorschlägen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen und stehen der Aufstellung der Planung somit nicht entgegen.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

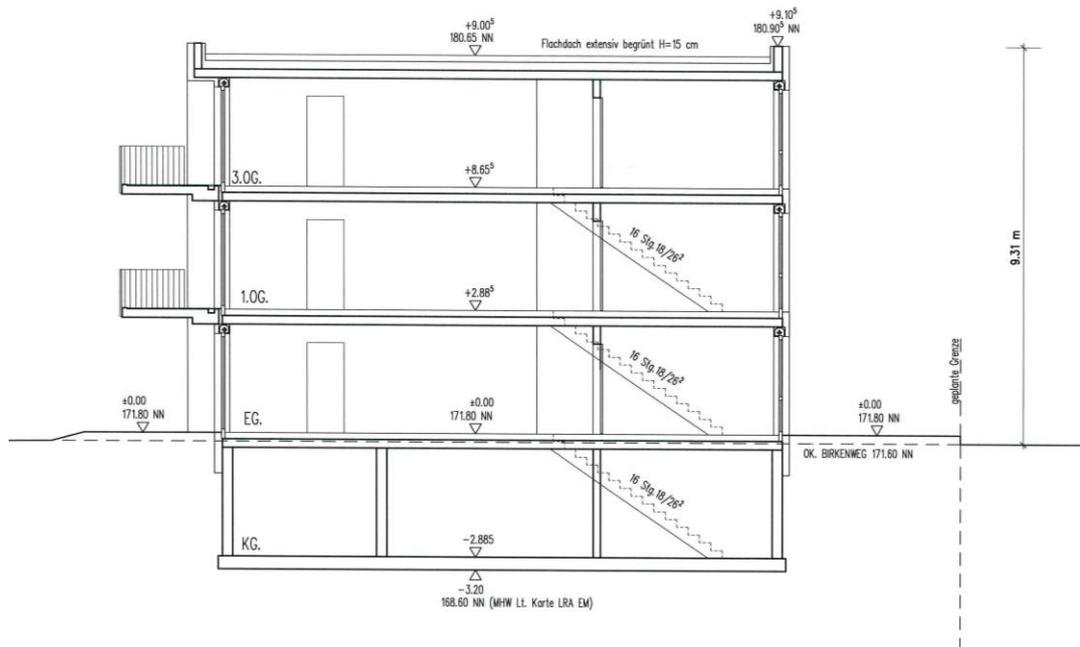
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteili-

gung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensdaten

- |   |   |
|---|---|
| 26.07.2016  | Der Gemeinderat der Stadt Herbolzheim fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkenweg West“.   |
| 24.11.2016  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  |
| von 27.12.2016 bis 30.01.2017                     | Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  |
| Schreiben vom 09.12.2017 mit Frist bis 30.01.2017 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |
| 18.05.2017  | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Herbolzheim beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkenweg West“ jeweils als Satzung. |





Schnitt zum Neubauvorhaben auf den Flurstücken 626/1 und 626/2,  
ohne Maßstab (Stuckert 2016)

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der sich mit der Zeit tatsächlich etablierten Nutzung im Plangebiet, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Innenstadtlage sollen auch Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Anlagen für sportliche Zwecke werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese einen größeren Flächenbedarf haben, was in diesem dicht besiedelten innenstädtischen Bereich nicht zweckmäßig ist.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Diese Nutzungen fördern die Funktion des Plangebiets als innerstädtisches Wohngebiet mit weiteren differenzierten Nutzungen.

Aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen sollen zudem die flächenintensiven und mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf Meter über Normalnull (maximal 181,2 m ü. NN) festgesetzt und ermöglicht bei einer Straßenhöhe von ca. 171,7 m ü. NN eine Traufhöhe von 9,5 m. Im bestehenden Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ ist eine maximale Traufhöhe von 9,1 m festgesetzt. Diese wird durch den neuen Be-

bauungsplan nur geringfügig überschritten, was jedoch in Hinblick auf das städtebauliche Gesamtbild keine negative Auswirkung haben wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist, wie im bestehenden Bebauungsplan, auf max. drei Geschosse (III) festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass auch weiterhin eine gute städtebauliche Einbindung der Bebauung in die städtebauliche Umgebung gewährleistet wird.

#### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete entspricht und sich ebenfalls mit den bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans deckt. Die Geschossflächenzahl wird im Gegensatz dazu auf 0,9 (bisher 0,7) erhöht. Dies ist notwendig, um eine ausreichende Nutzung der zulässigen drei Geschosse zu ermöglichen und bietet somit auch den anderen Grundstücksbesitzern die Möglichkeit, eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und eine nachhaltige Nachverdichtung zu erreichen. Die Obergrenze der BauNVO wird dabei nicht vollständig ausgenutzt – diese räumt eine mögliche Geschossflächenzahl von 1,2 ein.

#### Baugrenzen / Bauweise

Die Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung definieren die Räume, in denen die Hauptgebäude realisiert werden können. Die Bestandsbebauung wurde durch ein größeres Baufenster gesichert, das über alle Grundstücke im Osten und Süden des Plangebiets gezogen wird. Hier wurden bewusst keine einzelnen Baufenster eingetragen, um die auch im bisher bestehenden Bebauungsplan gegebene Flexibilität beizubehalten. Da das Gebiet in diesem Bereich bereits vollständig aufgesiedelt ist, sind auch keine baulichen Veränderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Das neue Wohnbauvorhaben auf den beiden westlich gelegenen Flurstücken wird durch zwei konkrete Baufenster gesichert. Dadurch kann bereits im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass sich die Realisierung des Vorhabens an den aktuell vorliegenden Plänen orientiert. Zudem wird dadurch die Entstehung von zu massiven Baukörpern verhindert.

Untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, etc.) dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten, um auf jeder Gebäudeseite die gleichen Gestaltungsmöglichkeiten zu haben. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten, um beispielsweise die Fassade vor Erosionen zu schützen.

Als Bauweise wird auch weiterhin an der offenen Bauweise festgehalten. Dadurch müssen die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

#### **4.4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen**

Im bisher bestehenden Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung, die den Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Straße regelt. Dadurch befinden sich heute viele Garagen in direkter Nähe zum Straßenraum. Aus Verkehrssicherungsgründen wird dies bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Garagen und Carports werden nur noch in den Baufenstern zulässig

sein, wodurch auch gleichzeitig ein angemessener Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden kann. Die bestehenden Garagen/Carports sind von der Festsetzung nicht betroffen und haben für die Dauer ihres Bestehens Bestandsschutz. Erst bei Neubauvorhaben muss eine Anpassung an die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen werden. Für das neue Wohnbauvorhaben ist bereits heute klar, dass in einem Teilbereich des Flurstücks 626/2 Garagen bzw. Carports untergebracht werden sollen. In diesem Bereich wird deshalb eine für diese Nutzung vorgesehene Zone eingerichtet (GA/CP/NA). In dieser Zone sind auch Nebenanlagen mit einem Bauvolumen von mehr als 25 m<sup>3</sup> zulässig. Durch die Festsetzung kann neben der Verkehrssicherheit auch eine klare Gliederung der hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen erreicht werden.

Pkw-Stellplätze werden im gesamten Plangebiet zugelassen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Stellplätze jedoch ebenfalls einen Abstand zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Dieser beläuft sich jedoch nur auf 0,5 m, da durch die Stellplätze keine erheblichen Sichtbehinderungen hervorgerufen werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster und der beiden festgesetzten Zonen (GA/CP/NA) im nordwestlichen Teil des Plangebiets zulässig. Auch hier geht es im Wesentlichen um die Konzentration der baulichen Anlagen in dafür vorgesehenen Bereichen sowie um den Erhalt von Sichtbeziehungen für den Verkehr. Kleinere Nebenanlagen unter 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden im gesamten Plangebiet zugelassen, um kleinere bauliche Anlagen wie Geräteschuppen o.ä. nicht zu stark einzuschränken und den Bauherren genügend Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Flächen zu geben.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei Bedarf eine angepasste Versorgung des Gebiets einrichten zu können.

#### **4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Bepflanzung der Flächen**

Die öffentlichen und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich, in Form von LED-Lampen oder Natriumhochdrucklampen zu installieren, um zu gewährleisten, dass eine möglichst umweltschonende und energieeffiziente Gestaltung erfolgt.

Damit der Abflussbeiwert reduziert und die Kanalisation entlastet wird, sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zudem ist ein maximaler Abflussbeiwert (0,5) dieser Flächen festgesetzt, um auch in der Realisierung zu garantieren, dass die Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, die notwendig ist, um eine Entlastung der Kanalisationen sowie die natürliche Bildung von Grundwasser zu erreichen.

Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich für verschiedene Arten von Reptilien. In einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurden dazu bereits Aussagen gemacht. Ein eindeutiges Vorkommen von geschützten Arten muss jedoch zu einem anderen Zeitpunkt (vor Satzungsbeschluss) untersucht werden. Um dennoch eine Förderung und ein Schutz der im Plangebiet vorkommenden Tierarten bereitzustellen, muss entlang der Flurstücksgrenzen 626/2 und 10217 eine entsprechende Trockenmauer errichtet werden.

Für das Neubauvorhaben wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der auch Aussagen zu den Grundwasserständen im Gebiet macht. Diese scheinen auf das gesamte Plangebiet übertragbar und decken sich mit den Daten der beiden in der Umgebung befindlichen Grundwassermessstellen (0225/067-8, 0161/067-5). Auf dieser Grundlage wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass die Gebäude bis zum höchsten gemessenen Wasserspiegel (HHW) dicht gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) ausgebildet werden müssen. Eine Gründung, die unter den mittleren Hochwasserstand (MHW) eingreift ist nicht zulässig, um nicht in den natürlichen Grundwasserspiegel einzugreifen. Die Grundwasserstände sind in den Bauvorschriften als Hinweis aufgenommen.

Zur Begrünung der Fläche wird eine Pflanzfestsetzung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche müssen jeweils ein Baum und zwei Sträucher gepflanzt werden. Die im Gebiet bereits bestehenden Pflanzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Zur standortgerechten Bepflanzung wurde eine Pflanzliste durch den Grünplaner erstellt.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz**

Aufgrund der Innenstadtlage, die auch durch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen geprägt ist, sowie der Bahn, die sich in direkter Nähe zum Plangebiet befindet (ca. 200 m), wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Das Gutachten wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH aus Freiburg erstellt.

Die gewerbliche Lärmeinwirkung (Lebensmittelmarkt und Gastronomie in unmittelbarer Nähe) spielt im Plangebiet keine Rolle und es können alle Werte der TA Lärm eingehalten werden (Tag und Nacht). Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird nur durch die Verkehrslärmeinwirkung verursacht. Im Ergebnis sind diese Einwirkungen jedoch gut kontrollierbar und durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und dadurch von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan umsetzbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind den passiven Schallschutzmaßnahmen zwar grundsätzlich vorzuziehen, die Möglichkeiten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurden jedoch überprüft und mussten nach Abwägung aus städtebaulich-gestalterischen und technisch-funktionalen Gründen bereits frühzeitig verworfen werden. Lärmschutzwände oder Wälle müssten sinnvollerweise möglichst nahe der Lärmquelle platziert werden. Zwischen Straßenfläche und den Gebäuden werden derartige Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes, der Fußwegebeziehungen und der Gebäudenutzungen abgelehnt. Zudem stehen der Flächenverbrauch und der finanzielle Aufwand bei einem Einsatz von Lärmschutzwänden bei den vorgesehenen Gebäudehöhen nicht in Relation zur erzielbaren Schutzwirkung.

Für sonstige Aufenthaltsräume müssen die Fassaden maximal eine Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III aufweisen. Bei Neubauvorhaben ist diese Schalldämmung bereits ohnehin gegeben, sodass in diesem Fall auf einen Nachweis verzichtet werden kann. Für Schlafräume und Kinderzimmer wird im gesamten Plangebiet eine Schalldämmung nach Lärmpegelbereich IV erforderlich. Dies bedarf eines Nachweises und wurde als Festsetzung aufgenommen. Zusätzlich zur

Schalldämmung werden für die sensiblen Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich Belüftungsanlagen festgesetzt.

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

Um die Ästhetik zu wahren und eine platzsparende Bauweise zu sichern, sind alle Versorgungsanlagen und -leitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude von 0° bis 30° wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen und an dieser soll auch in Zukunft festgehalten werden. Dadurch kann eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand garantiert werden. Flache Dächer von haupt- und Nebengebäuden (bis 15°) müssen begrünt werden, wobei als Terrassen oder für Sonnenkollektoren genutzte Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag für das Lokalklima und zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind aus ortsgestalterischen Gründen und um neue Gebäude in die umliegende Wohnbebauung einzufassen, nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Dachbegrünungen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

Um eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dacheinschnitte und Dachgauben zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass lediglich die Hälfte der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten/Einschnitte genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Ortgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind auf allen Dächern zulässig.

#### **5.2 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen nicht zugelassen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

### **5.3 Außenantennen und Müllbehälterstandorte**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Ebenso wurde, um das Erscheinungsbild des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen geregelt, dass Müllbehälterstandorte durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke aus öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen sind. Zur Verhinderung der Entstehung von Geruchsemissionen, sind diese auch gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

### **5.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Aufgrund des insgesamt steigenden Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass viele Familien mindestens zwei Pkw besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

### **5.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen auf den Grundstücken vorzunehmen. Erst wenn dies nachweislich nicht möglich ist, kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Für die bestehende Bebauung ändert sich durch die Festsetzung jedoch nichts. Erst bei Neubauvorhaben muss eine Versickerung geprüft werden.

## **6 UMWELTBELANGE & ARTENSCHUTZ**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht

dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski aus Teningen bearbeitet.

Zur Untersuchung der möglichen Betroffenheit von streng geschützten Tierarten sowie von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben, wurden eigene Gutachten (artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Fledermausgutachten) erstellt. Im Fachbeitrag für die Fledermäuse kann das Vorkommen von geschützten Fledermausarten und somit das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Innerhalb der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung konnte festgestellt werden, dass die Betroffenheit von geschützten Vogelarten durch eine Anpassung der Bauzeiten und des Zeitpunkts der Baufeldräumung ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Vor dem Satzungsbeschluss wurde noch einmal das Vorkommen zweier geschützter Eidechsenarten (Zauneidechse, Mauereidechse) und des Bergmolchs überprüft. Dazu wurden vier Begehungen im April 2017 durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet keine Eidechsenarten durch die Planung betroffen sind. In einem Tümpel innerhalb des Plangebiets konnten Bergmolche vorgefunden werden. Die Individuen wurden bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein anderes Gebiet umgesiedelt (Waldgebiet nördlich des Ortsteils Wagenstadt).

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Trinkwasser) ist gesichert und erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

## **8 KOSTEN**

Der Stadt entstehen neben den Planungskosten keine weiteren Kosten, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die Erschließung somit bereits gesichert ist.

## **9 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.500 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:</b>	<b>ca. 5.500 m<sup>2</sup></b>

Stadt Herbolzheim, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bürgermeister  
Ernst Schilling

Der Planverfasser