

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 2 | Lage und Nutzung des Plangebiets | 2 |
| 3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 4 | Verfahren | 4 |
| 5 | Inhalte der Planung | 5 |
| 5.1 | Bebauungs- und Erschließungskonzept | 5 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 5.4 | Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten | 7 |
| 5.5 | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen..... | 7 |
| 5.6 | Grünordnerische Maßnahmen | 8 |
| 5.7 | Leitungsrecht | 8 |
| 5.8 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz | 8 |
| 5.9 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 9 |
| 6 | Örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 6.1 | Dachgestaltung..... | 10 |
| 6.2 | Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke | 10 |
| 6.3 | Stellplatzverpflichtung für Wohnungen | 10 |
| 6.4 | Umgang mit Niederschlagswasser..... | 11 |
| 6.5 | Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen | 11 |
| 7 | Umweltbelange und Artenschutz | 11 |
| 8 | Lärmschutz | 12 |
| 8.1 | Verkehrslärm | 12 |
| 8.2 | Gewerbelärm | 12 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 10 | Boden- und Wasserverhältnisse / Gewässer | 12 |
| 11 | Kosten (Schätzwerte) | 14 |
| 12 | Städtebauliche Daten | 14 |

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wie auch die anderen Ortsteile rund um Herbolzheim, steht auch Broggingen vor der Herausforderung genügend Wohnraum und Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen. Durch die geplante Erweiterung der ortsansässigen Fachklinik und die dadurch entstehenden neuen Arbeitsplätze wird sich diese Situation weiter verschärfen.

Mit dem Bebauungsplan „Dorfmaten II“ will die Stadt Herbolzheim ihre aktive Grundstückspolitik fortsetzen und die bestehende Lücke im Innenbereich einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Das sich westlich an das Plangebiet anschließende Wohngebiet wurde bereits so konzipiert, dass eine Erweiterung nach Osten möglich ist. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, weshalb es sinnvoll ist, den Siedlungsbestand in diesem Bereich zu erweitern.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Broggingen und schließt östlich direkt an das bestehende Wohngebiet „Dorfmaten“ an.

Das Gebiet wird über die Lerchenberg- und die Dorfmatenstraße erschlossen und liegt südlich der Riedstraße, die den Ort mit dem Nachbarort Tutschfelden verbindet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfmaten II“ sollen folgende Zwecke und Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung der bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen im Innenbereich und Integrierung des neuen Wohngebiets in die Bestandsbebauung.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet mit einer ungefähren Größe von 10.685 m² befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Broggingen, südlich der Riedstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die namensgebende Dorfmatenstraße sowie durch Wohnbebauung begrenzt; im Osten grenzt die Wohnbebauung des gleichnamigen Wohngebiets „Dorfmaten“ an und im Westen bildet die Fallerstraße die Grenze des Plangebiets.

Die Fläche wird bis heute als Streuobstwiese genutzt und ist überwiegend unbebaut. Lediglich das westlich gelegene Flurstück ist bereits baulich genutzt. Aus Gründen des funktionalen Zusammenhangs der Fläche, wird dieses Grundstück mit in den Bebauungsplan einbezogen.

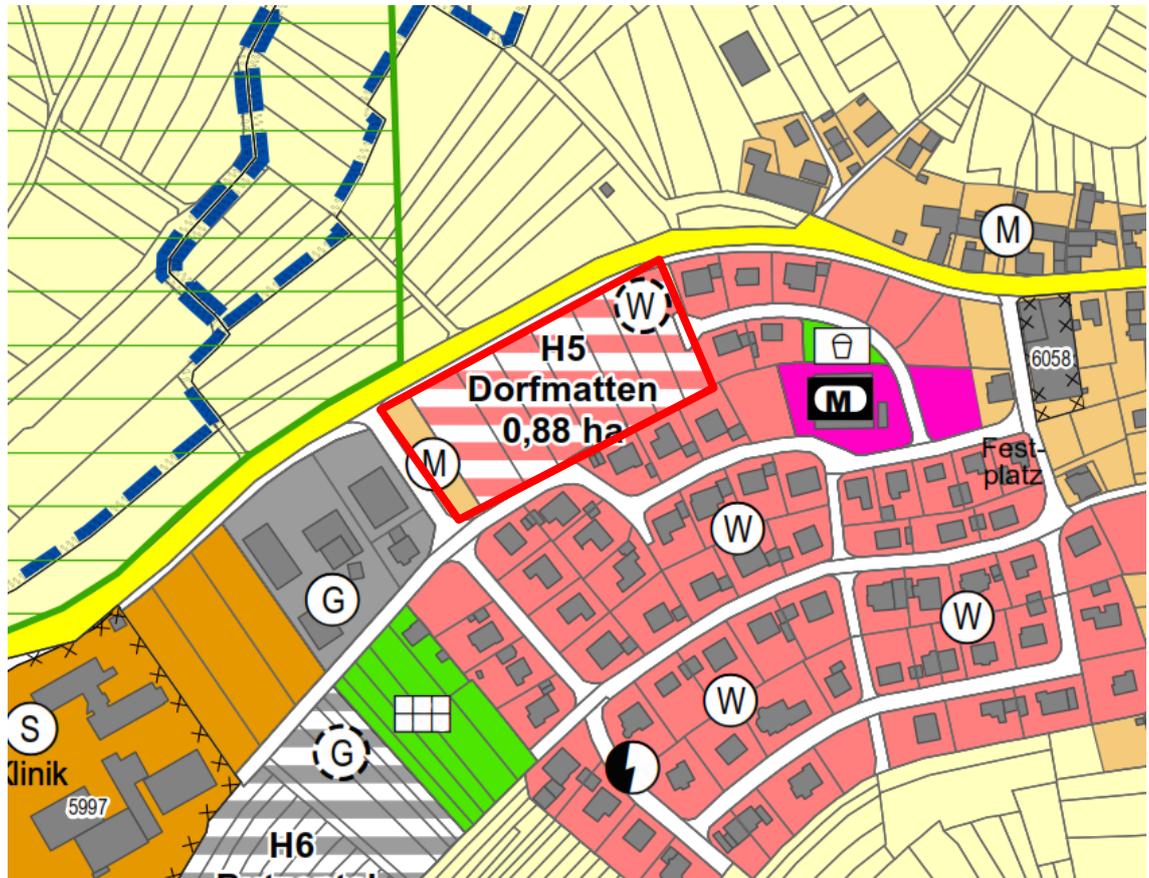


Luftbildausschnitt (ohne Maßstab), Quelle: LUBW 2018

3 **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim, ist das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist nun, das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet WA und das Grundstück im westlichen Bereich des Plangebiets als Mischgebiet MI festzusetzen, da hier bereits eine gewerbliche und wohnbauliche Nutzung besteht.

Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt. Einer Berichtigung des Flächennutzungsplans im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 2 BauGB bedarf es somit ebenfalls nicht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4 VERFAHREN

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfmatte II“ dient der baulichen Nutzbarmachung von Freiflächen im Innenbereich von Broggingen, wodurch die Bebauungsplanaufstellung als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden kann.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind auch bezüglich folgender Kriterien gegeben: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer möglichen bebaubaren Grundfläche von ca. 7.800 m² deutlich weniger als 20.000 m². Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Verhindert werden soll dadurch vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Es liegen keine Planungen in räumlichem, zeitlichem oder sachlichem Zusammenhang vor. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine

Anwendung. Zur Behandlung der Umweltbelange wird jedoch in Anlehnung an einen Umweltbericht ein Umweltbeitrag erarbeitet.

Verfahrensdaten

| | |
|--|--|
| 10.11.2015 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des Geltungsbereichs und beschließt die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| 01.12.2015 | Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation und auf Grundlage des Geltungsbereichs. |
| 22.02.2018 | Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen. |
| 12.03.2018- 16.04.2018 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit) |
| Schreiben vom 28.02.2018 mit Frist bis 16.04.2018 | Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB. |
| 17.05.2018 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Dorfmatte II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Bevor das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde, wurden mehrere Varianten für einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, um für das Gebiet die bestmögliche Bebauung, Erschließung und Freiraumnutzung zu erreichen.

Die gewählte Variante führt die Bebauung des östlich liegenden Wohngebiets „Dorfmatte“ fort und nutzt dazu die bestehende Erschließungsstraße (Lerchenbergstraße), die bisher als Wendehammer einen Straßenabschluss bildete. Durch die Verlängerung der Straße kann das Gebiet im Süden an die Dorfmattestraße angeschlossen werden, wodurch eine Durchfahrtmöglichkeit für das bestehende sowie das hinzukommende Wohngebiet entsteht.

Am westlichen Gebietsrand wurde bereits ein Gebäude mit einer gewerblichen Einheit errichtet, weshalb dieser Bereich baulich bereits vorgegeben ist. Um die Wohnnutzung von der Gewerbeeinheit abzugrenzen, wird dieser Randbereich nicht durch die Erschließung miteinbezogen. Dadurch besteht die Möglichkeit der Bildung eines Wohnhofes im nordwestlichen Bereich der Fläche, welcher durch eine Stichstraße erschlossen werden soll. Zudem können dadurch zwei Grundstücke durch die Dorfmattestraße im Süden erschlossen werden, wodurch die Neubebauung gut in den Siedlungsbestand integriert werden kann,

Das Gebiet soll vorwiegend durch Einzelhäuser bebaut werden, da dies am ehesten dem ländlichen Charakter und der bestehenden Siedlungsstruktur entspricht.

Der Fuß- und Radweg am östlichen Plangebietsrand, der eine Verbindung zum Fuß- und Radweg entlang der Riedstraße herstellt, soll erhalten werden. Zusätzlich soll eine weitere Fußwegeverbindung innerhalb des Gebiets ermöglicht werden.

Durch die Kreuzung des neuen Fuß- und Radweges, der Stichstraße und der Anliegerstraße entsteht zentral im Gebiet eine Platzsituation, die zur Attraktivität des neuen Wohngebietes beitragen kann.



Gestaltungsplan (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung 2016

Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass ortstypische Materialien und Bauformen zur Anwendung kommen und sich das gesamte Entwicklungsgebiet in den im Süden und Osten angrenzenden Siedlungsbestand einfügt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

Im westlichen Teilbereich, Flstk. Nr. 3105, wird ein Mischgebiet MI festgesetzt, da hier neben der wohnbaulichen Nutzung auch eine gewerbliche Nutzung in Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet realisiert werden soll. Um die Nutzungen in diesem Bereich so zu gestalten, dass diese insbesondere für die umgebende Wohnbebauung keine Konflikte auslöst, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe würden einen großen Flächenbedarf nach sich ziehen, was sich durch die notwendigen Stellplätze weiter verschärfen würde. Tankstellen sind, wie oben bereits für das Allgemeine Wohngebiet erläutert, immer mit starken Geruchs- und Lärmemissionen verbunden und würden einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr nach sich ziehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen wegen des Lärmschutzes für die umliegende Bebauung und zum anderen um städtebauliche Negativwirkungen wie beispielsweise Trading-Down-Effekte (Entwicklung von Mindernutzungen, Leerständen etc.) und Milieuveränderungen in dem vorwiegend ländlich geprägten Gebiet zu verhindern.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die geplante Bebauung bestmöglich in den umgebenden Bestand einzugliedern und eine massive Bebauung am Ortsrand auszuschließen, werden im Allgemeinen Wohngebiet grundstücksbezogene Baufenster und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Bebauung in ihrer Höhe und Geschossigkeit begrenzt. Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, was den Obergrenzen der BauNVO entspricht. Die Höhe der Bebauung wird im gesamten Plangebiet über die maximale Traufhöhe von 6,5 m und die maximale Gebäudehöhe von 11 m definiert. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes. Die ungefähren Straßenhöhen sind in der Planzeichnung bereits eingetragen. Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse ($Z = II$) festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die maximal überbaubaren Flächen (Baufenster), sowie die Gebäudehöhen ausreichend definiert sind. Als Bauweise wird im Mischgebiet die offene Bauweise gewählt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll die dörfliche Struktur fortgeführt werden, weshalb als Bauweise ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt wird, wobei hier nur der Bau von Einzelhäusern vorgesehen ist. Die Grundstücke sind insbesondere im Süden und Westen des Plangebiets relativ klein, weshalb eine dichtere Bebauung das Ortsbild negativ beeinflussen würde. Obwohl die Grundstücke im Nordosten des Plangebiets großzügiger sind, soll die Festsetzung auch hier beibehalten werden, um die Bauweise des Baugebiets Dorfmatte fortzuführen und ein harmonisches Gesamtbild im Quartier zu erreichen, welches auch die Ortseinfahrt von Broggingen prägen wird.

5.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im gesamten Plangebiet für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

5.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten

Zonen (GA/CP) zulässig sind. Dadurch kann auch erreicht werden, dass die baulichen Anlagen gebündelt errichtet werden und somit ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild geschaffen wird.

Aus den gleichen Gründen wird im Plangebiet festgesetzt, dass offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig sind. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteerschließung erfolgt.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit mehr als 25 m³ nur innerhalb der Baufenster und in den Zonen für Garagen und Carports zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wird festgesetzt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen ab bestehendem natürlichem Gelände - von 3,5 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes und zur Vermeidung von übermäßiger Bodenversiegelung, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

5.6 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden innerhalb des Plangebiets verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Darunter beispielsweise die Begrünung der privaten Baugrundstücke, die Gestaltung der Beleuchtung und der versiegelten Flächen. Hierzu wurde das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski in Teningen zu Rate gezogen.

Aufgrund der im Gebiet angetroffenen hohen Grundwasserstände, die wegen der Undurchlässigkeit des Bodens nach Niederschlagsereignissen auch bis zur Geländeoberkante reichen können (s. Kapitel 10), müssen zum Schutz der Bauwerke und des Grundwassers spezielle Festsetzungen getroffen werden. Bei Baumaßnahmen, welche unterhalb der Geländeoberkante eingreifen, muss jeweils nachgewiesen werden, dass die Bauteile mit einer weißen Wanne ausgestattet sind und keine Nachteile für die Grundwasserströmungsverhältnisse sowie Unter- und Oberlieger zu erwarten sind.

5.7 Leitungsrecht

Im südöstlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich zwei städtische Abwasserkanäle (Mischwasser), die jeweils durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herbolzheim geschützt und zugänglich bleiben sollen. Die Leitungsrechte haben eine Breite von 1,5 m im Geltungsbereich, wobei jeweils eine Seite nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, da die Leitungen relativ genau auf der Flurstücksgrenze verlaufen, die auch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans abgrenzen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr, werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundsätzlich sind natürlich aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Die Möglichkeiten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurden

daraufrin überprüft, mussten aber nach Abwägung insbesondere aus städtebaulich-gestalterischen und technisch-funktionalen Gründen frühzeitig verworfen werden. Lärmschutzwände oder Wälle müssten sinnvollerweise möglichst nahe der Lärmquelle platziert werden. Zwischen der Straßenfläche, dem Radweg und den geplanten Gebäuden werden derartige Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes und der Fuß- und Radwegebeziehungen abgelehnt. Zudem stehen der Flächenverbrauch und der finanzielle Aufwand bei einem Einsatz von Lärmschutzwänden bei den vorgesehenen Gebäudehöhen nicht in Relation zur erzielbaren Schutzwirkung. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass ab einem Lärmpegelbereich von III lediglich die Außenbauteile der Gebäude einen entsprechenden Schallschutz vorweisen müssen. Zusätzlich dazu ist im Plangebiet ein Teilbereich der Fläche von der Nutzung als Außenwohnbereich ausgeschlossen, da hier der Grenzwert durch den Verkehr überschritten wird.

Durch den Gewerbelärm kommt es nur im Mischgebiet auf einem kleinen Teilbereich der Fläche zu einer leichten Überschreitung der Grenzwerte. Deshalb sind in diesem Bereich beim Bau von Gebäuden öffentbare Fenster in allen Geschossen ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden durch den Gewerbelärm keine Lärmstörungen verursacht und es können alle Grenzwerte eingehalten werden, weshalb hier keine Maßnahmen oder Festsetzungen zu treffen sind.

5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit die geplanten Gebäude im Plangebiet vor allem zum Ortsrand nicht zu massiv in Erscheinung treten und die bestehenden topographischen sowie landschaftlichen Verhältnisse nicht beeinträchtigt werden, dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber der Straßenoberkante erreichen. Um das vollständige Freigraben von Untergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Abgrabungen nur bis zu maximal 2,00 m - vertikal gemessen – unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge vorgenommen werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachgestaltung

Aufgrund der bestehenden baulichen Umgebung und um eine harmonische Einfügung insbesondere in den östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbestand zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Die Dächer sind in Form von Sattel-, Zelt oder Walmdächern mit einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung herzustellen. Die Dachneigung wird auf 30°- 45° festgelegt und entspricht damit der überwiegend vorkommenden Hauptdachneigung im Siedlungsbestand von Broggingen. Gleiches gilt für die jeweils festgesetzte Firstrichtung, die insbesondere im Randbereich entlang der Ortseinfahrt (Riedstraße) einheitlich sein soll.

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

Für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird zusätzlich festgesetzt, dass diese alternativ als Flachdächer ausgebildet werden können. Bei einer Dachneigung von bis zu 15° sind diese jedoch extensiv zu begrünen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten/Dacheinschnitte auf max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Orgängen und First festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Landschaft, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.)

6.2 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. Massive Einfriedungen, wie Sockel und Mauer dürfen lediglich eine Höhe von 0,50 m erreichen.

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

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

6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweiwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe im Bereich „Dorfmatte II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der

Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Zusätzlich ist der ÖPNV in den ländlichen Siedlungen wie Broggingen nicht in der Lage, den Individualverkehr gänzlich zu ersetzen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern zudem eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Auf Grund der damit verbundenen begrenzten Anzahl an Parkierungsflächen im öffentlichen Raum, ist es notwendig die Stellplatzverpflichtung auf den einzelnen Grundstücken auf 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit zu erhöhen.

6.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Im geotechnischen Bericht des Büros Klipfel & Lenhardt Consult GmbH konnte festgestellt werden, dass eine Versickerung im Gebiet grundsätzlich nicht möglich ist (s. Kapitel 10). Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen auf den Grundstücken in Retentionszisternen zurückzuhalten ist und dann gedrosselt (um die Kanalisation nicht zu überlasten) in den Regenwasserkanal eingeleitet werden muss.

6.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

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

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanaufstellung 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 Prüfung und Fledermausgutachten) erstellt, die dem Bericht des Bü-

ros Winski als Anlage beigefügt sind. Betroffene Arten sind auch mehrere Vogelarten; darunter der Star, der Gartenrotschwanz und der Grauschnäpper (Arten der Vorwarnliste) sowie der Wendehals, der Wiedehopf und der Steinkauz. Zusätzlich konnten auf der Fläche besonders geschützte Käferarten nachgewiesen werden (der Hirschkäfer, der Buchenspießbock und der Rosenkäfer). Zum Schutz dieser Arten müssen vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Zur Sicherung dieser Maßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Vertrag zwischen der Stadt und dem Landrat samt geschlossen. Die Details zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbeitrag zu entnehmen.

8 LÄRMSCHUTZ

Zum Schutz des Plangebiets vor schädlichen Lärmeinwirkungen wurde ein Gutachten durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim erstellt.

8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird insbesondere durch den Verkehrslärm der angrenzenden Riedstraße beeinträchtigt. Die Lage der Fläche entlang dieser Ortseinfahrtsstraße von Broggingen (aus Tutschfelden kommend) bringt eine hohe Verkehrsbelastung mit sich, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken kann. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt, die dafür sorgen, dass eine ausreichende Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile sichergestellt ist. Zudem sind die Freibereiche nordwestlich der eingetragenen 59 dB-(A)-Isophone von einer Nutzung als Außenwohnbereich ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon können nur dann gewährt werden, wenn die Grundstückseigentümer selbst für einen aktiven Schallschutz auf ihrem Grundstück sorgen. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren natürlich entsprechend nachgewiesen werden.

8.2 Gewerbelärm

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, welches bei der Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ebenfalls eine wichtige Rolle spielt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass es lediglich im Mischgebiet zu einer geringen Überschreitung des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) kommt. In diesem Bereich sind offenbare Fenster in allen Geschossen ausgeschlossen, sodass es in diesem Bereich nicht zu erheblichen Störungen durch Lärmeinwirkungen kommt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

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

10 BODEN- UND WASSERVERHÄLTNISSE / GEWÄSSER

Durch das Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen wurde für das Plangebiet ein geotechnischer Bericht (Stand 15.09.2016) erstellt, der wichtige Grundlage für mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Nach den Erkenntnissen des Gutachtens besteht der Oberboden aus einem braunen, sandigen, schwach tonigen, humosen, durchwurzelten, kiesigen Schluff. Teilweise ist der Oberboden bereits mit Fremdanteilen wie Ziegelresten und Bauschutt vermischt. In

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 14

einer Tiefe von ca. 0,3 bis 0,4 m beginnt der geogene Untergrund mit durchgehend feuchten und bindigen Auelehmen verschiedener Farbe und Konsistenz.

Für die Bebaubarkeit des Plangebiets bedeutet insbesondere das Vorkommen von Auelehmen, dass aufgrund der starken Zusammendrückbarkeit des Materials insgesamt mit hohen Setzungsbeträgen zu rechnen ist und eventuell Maßnahmen zum Bodenersatz, zu Baugrundverbesserungen oder auch Tiefgründungen notwendig werden könnten. Hinsichtlich der Bauwerksgründung sollte jedoch für jedes Baugrundstück ein eigenes, auf das jeweilige Bauvorhaben bezogenes Baugrundgutachten erstellt werden.

Neben der Bodenbeschaffenheit spielen auch die Wasserverhältnisse eine wichtige Rolle für die Erschließung des Plangebiets. In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es jedoch keine amtlichen Grundwassermessstellen, weshalb die Grundwasserstände im Gebiet lediglich durch zwei in den Bohrlöchern eingebaute Pegelrohre gemessen werden konnten. Die Grundwasserstände wurden an zwei Tagen eingemessen und es kann davon ausgegangen werden, dass mit einer durchschnittlichen Grundwasserhöhe von bis zu 0,98 bis 1,26 m unter dem Gelände zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten muss zusätzlich mit Schicht- und Stauwasser bis nahe der Geländeoberkante gerechnet werden. Daher lautet die Empfehlung des Ingenieurbüros, den Bemessungswasserspiegel im Plangebiet grundsätzlich auf dem Niveau der Geländeoberkante anzunehmen.

Im Osten und Südosten quert der verdolte Mehrentalgraben das Plangebiet (siehe Abbildung). Bei diesem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Im selben Bereich verläuft eine Mischwasserkanalisation, die auch die nächsten Jahre erhalten werden soll. Eine Öffnung des Grabens ist deshalb nicht möglich. Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung ist vorgesehen, den Graben an den nördlichen Rand der Riedstraße zu verlegen und dort offen weiterzuführen, wodurch auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem Mehrental abgefangen werden soll. Die Umsetzung dieser Planung scheitert derzeit aufgrund Schwierigkeiten beim Grunderwerb, weshalb die Stadt aktuell auf der Suche nach alternativen Trassen ist.



Verlauf des Mehrentalgrabens, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2018

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

| | | |
|-----------|---|---------------------------------|
| 11 | KOSTEN (SCHÄTZWERTE) | |
| | Verkehrsanlagen (Straßenbau) | ca. 150.000 € |
| | Regenwasser | ca. 84.000 € |
| | Schmutzwasser | ca. 84.000 € |
| | Wasserversorgung | ca. 28.000 € |
| | Gesamt (inkl. Planungskosten) | ca. 346.000 € |
| | | |
| 12 | STÄDTEBAULICHE DATEN | |
| | Allgemeines Wohngebiet | ca. 7.701 m ² |
| | Mischgebiet | ca. 1.084 m ² |
| | Straßenverkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radwege) | ca. 1.563 m ² |
| | Öffentliches Grün (inkl. Verkehrsgrün) | ca. 337 m ² |
| | Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs | ca. 10.685 m² |

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Stadt Herbolzheim, den

Stadt Herbolzheim, den

Bürgermeister

Bürgermeister