

Inhalt

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	6
5.4	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten.....	7
5.5	Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.6	Leitungsrecht.....	7
5.7	Öffentliche Grünfläche und grünordnerische Maßnahmen	8
5.8	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	8
5.9	Versorgungsleitungen	8
6	Örtliche Bauvorschriften	8
6.1	Dachgestaltung	8
6.2	Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	9
6.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	9
6.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	10
6.5	Außenantennen.....	10
7	Umweltbelange / Artenschutz	10
8	Ver- und Entsorgung	11
9	Kosten.....	11
10	Städtebauliche Daten	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die anhaltende Wohnraumnachfrage in der Region rund um Herbolzheim erfordert von der Stadt das Betreiben einer aktiven Baulandpolitik. Neue Nachfragen entstehen dabei nicht nur durch hinzuziehende BürgerInnen sondern auch durch die ortsansässige Bevölkerung.

Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik möchte die Stadt Herbolzheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lache“ die anhaltende Nachfrage decken. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches des Ortsteils Wagenstadt stehen keine Flächen mehr für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, weshalb der Siedlungsbestand in westlicher Richtung erweitert werden soll. Die Entwicklung dieses Bereichs ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und steht somit einer baulichen Nutzung zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wagenstadt und schließt südlich direkt an das bestehende Wohngebiet „Rotackerweg“ an. Die Fläche ist über den Wäldeleweg und die Straße Am Stegacker an das bestehende, öffentliche Straßennetz der Stadt Herbolzheim angebunden. In direkter Nähe befindet sich auch die Bundesstraße B3.

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

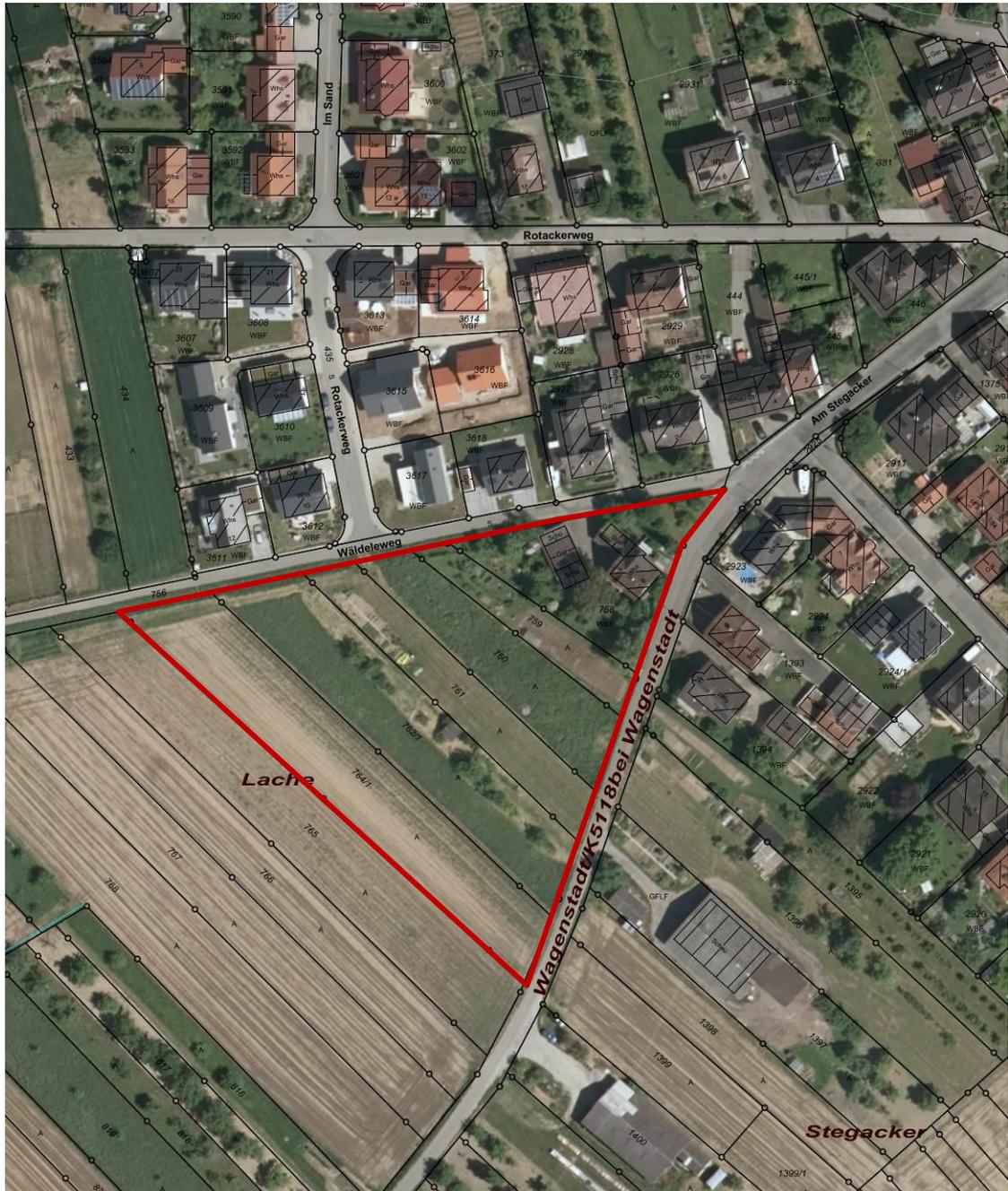
- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung von den bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Wichtig ist für die Stadt, dass dieser Bereich des Ortsteils Wagenstadt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lache“ planungsrechtlich für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet wird und dadurch die bestehende Wohnraumnachfrage gedeckt werden kann.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wagenstadt, südlich des Wohngebiets „Rotacker“. Es wird im Norden durch den Wäldeleweg und im Süden durch die Straße Am Stegacker begrenzt. Durch die Aufsiedelung des Gebiets entsteht an dieser Stelle ein neuer Ortsrand, weshalb sich im Westen freie Feld- und Wiesenflächen anschließen. Im Osten befindet sich angrenzende Wohnbebauung

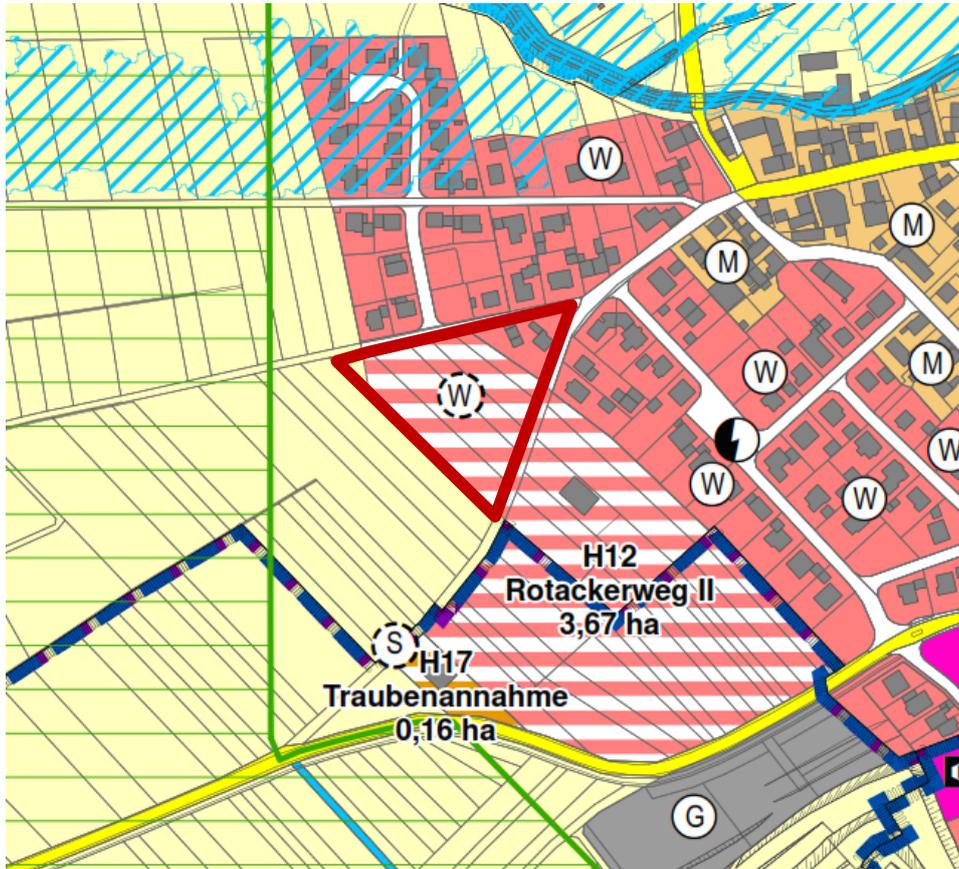
Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche genutzt, wie im nachfolgenden Luftbild erkennbar ist. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein bestehendes Wohngebäude, welches in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.306 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche bzw. im Siedlungsbestand als Wohnbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist nun, das Plangebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4 VERFAHREN

Es wird gemäß der §§ 3 und 4 BauGB ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplans wird. Zeitgleich mit der Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird das sog. Scopingverfahren zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durchgeführt.

Verfahrensdaten

08.12.2015	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des Geltungsbereichs und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.
04.04.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation und auf Grundlage des Geltungsbereichs und der allgemeinen Planziele.
27.10.2016	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 09.11.2016 mit Frist bis 12.12.2016	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.

- 17.05.2018 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- ___.__.____- Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der
___.__.____ Öffentlichkeit)
- Schreiben vom Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.
___.__.____ mit
Frist bis
___.__.____
___.__.____
- Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Lache“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anliegerstraße, welche den Wäldeleweg im Norden mit der Straße Am Stegacker im Süden verbindet. Diese soll mit einem Fuß- und Radweg sowie einem Parkierungsstreifen angelegt und gestaltet werden. Die Erschließung erfolgt somit analog zu dem sich nördlich anschließenden Wohngebiet „Rotacker“. Die Querverbindung der Anliegerstraße wird vom Wohngebiet Rotacker nach Süden fortgeführt, wodurch am Wäldeleweg nicht noch weitere Kreuzungsbereiche entstehen.

Die Bewirtschaftung der südlich und westlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch die geplante Wegeverbindung auch weiterhin möglich.

Das Bebauungskonzept sieht aufgrund des schwierigen Zuschnitts des Plangebiets drei unterschiedliche Bebauungsbereiche vor:

- eine Randbebauung parallel zu den beiden Haupterschließungsstraßen Wäldeleweg und Am Stegacker
- eine Innenhofbebauung durch eine Stichstraße
- sowie eine Bebauung entlang der neuen Anliegerstraße

Der Geltungsbereich bezieht das bestehende Wohngebäude mit seinen Nebengebäuden auf dem Flurstück Nr. 758 im nordöstlichen Bereich der Fläche in die Planung mit ein, um durch die zukünftig geltenden baulichen Vorschriften eine integrierte Entwicklung der Gesamtfläche zu ermöglichen.

Insgesamt wird eine lockere Bebauung mit einer Durchgrünung angestrebt, die der dörflichen Struktur des Ortsteiles Wagenstadt gerecht wird und die Schaffung eines attraktiven und ruhigen Wohngebietes ermöglicht.

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



Gestaltungsplan (ohne Maßstab, 04/2018)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und um die Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, 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.

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 Baufenster mit der Möglichkeit der Realisierung von Doppel- und Einzelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Bebauung in ihrer Höhe und Geschossigkeit begrenzt.

Die Höhe der Bebauung wird über die maximale Traufhöhe von 6,5 m und die maximale Firsthöhe von 11,0 m definiert. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes. Die geplanten Höhen der Straßen sind in der Planzeichnung ergänzt und basieren auf einer bereits erfolgten Straßenplanung. Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen werden in Anlehnung an das sich nördlich befindliche Wohngebiet „Rotacker“ festgesetzt, wobei die Traufhöhe um 0,5 m erhöht wurde, um eine bessere Ausnutzung der Geschosse zu ermöglichen.

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 Plangebiet für Einzelhäuser auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt.

5.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Um die rückwärtigen Grundstücksbereich von hochbaulichen Anlagen freizuhalten und das Entstehen unversiegelter Gartenflächen zu unterstützen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig sind.

Offene Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, da davon auszugehen ist, dass diese sowieso entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden, um in den rückwärtigen Bereichen private Gartenflächen zu schaffen. Von einer strengen Eingrenzung der Zulässigkeit der Kfz-Stellplätze wird auch deshalb abgesehen, weil diese im Gegensatz zu Garagen und Carports baulich kaum in Erscheinung treten. Die Organisation der versiegelten Nebenflächen soll den Grundstücksbesitzern überlassen werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der Baufenster und in den Zonen für Garagen und Carports zulässig, um die baulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken in einem Bereich zu konzentrieren. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, können Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt bis 25 m³ und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen ab dem bestehenden natürlichen Gelände - von 3,5 m auch außerhalb der Baufenster bzw. der GA/CP-Zonen zugelassen werden. Es wird in den Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass für Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO gelten.

5.6 Leitungsrecht

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit den Behörden in ein Retentionsbecken beim Wäldelegraben eingeleitet werden. Die Leitung zum Rückhaltebecken muss aufgrund der Platzverhältnisse im Bereich des Gewässerstrandstreifens verlegt werden. Auch das wurde bereits mit den Behörden abgestimmt. Zur Sicherung der Leitung, die über private Grundstücksflächen verläuft, wird die Fläche im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung belastet.

5.7 Öffentliche Grünfläche und grünordnerische Maßnahmen

Am nördlichen Gebietsrand verläuft innerhalb des Geltungsbereichs ein offener Wassergraben, der teilweise (im westlichen Bereich) auch als Biotop („Schilfröhrichte W Wagenstadt“) eingetragen war. Um den Graben in Teilen zu erhalten und dennoch eine Erschließung der entstehenden Grundstücke entlang der Wäldelestraße zu ermöglichen wird festgesetzt, dass der Graben zu pflegen und zu erhalten ist. Zur Erschließung der Grundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird pro Grundstück eine Zufahrt (max. 4,0 m Breite) über diesen ermöglicht. Dabei ist die Funktionsfähigkeit des Grabens sicherzustellen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden innerhalb des Plangebiets verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan durch das Ing. Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski in Teningen erarbeitet. Weitere notwendige, externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt. In den Festsetzungen ist die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke geregelt und auch die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie die Gestaltung der öffentlichen Wege-, Platz- und Stellplatzflächen festgeschrieben. Den Planunterlagen liegt eine Pflanzliste bei, um die Durchgrünung der Fläche mit ortstypischen und heimischen Arten zu gewährleisten. Zusätzlich wird auf Grundlage der Ergebnisse des Bodengutachtens festgesetzt, dass Untergeschosse bis zur Geländeoberkante (GOK) als wasserdichte Wanne auszuführen sind. Eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststands ist nicht zulässig.

5.8 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 0,5 m gegenüber der Straßenoberkante erreichen. Um das vollständige Freigraben von Untergeschossen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Abgrabungen nur bis zu maximal 2,0 m - vertikal gemessen – unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge vorgenommen werden dürfen.

5.9 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sollen unterirdisch geführt werden, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachgestaltung

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

Die Dächer sind in Form von Satteldächern, Walm- und Zeltdächern mit einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung herzustellen. Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 30°- 45° und für Walm- und Zeltdächer auf 20° - 45° festgelegt. Der Ortsteil hat sich dafür ausgesprochen, gegen-

über den angrenzenden Baugebieten eine größere Vielfalt an Dachformen und –neigungen zuzulassen, um den Ansprüchen und Wünschen der Bauherren gerecht zu werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass alle Dächer eine gewisse Dachneigung aufweisen (min. 20°), wodurch nach wie vor eine ortstypische Bebauung entsprechender bestehenden Dachlandschaft in Wagenstadt verfolgt wird.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten wird festgesetzt, dass Dächer benachbarter Doppelhaushälften in Dachform, Firstrichtung und Dachneigung anzugleichen sind. Eine maximale Abweichung von 5° Dachneigung wird zugelassen. Sollte keine Einigung erzielt werden, wird die Dachneigung auf 40° festgelegt.

Aus gestalterischen Gründen gilt für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen die gleiche maximale Dachneigung wie für Dächer der Hauptgebäude. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude alternativ als Flachdächer ausgebildet werden können. Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind jedoch intensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

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

Um die Harmonie der Dachfläche innerhalb des Wohngebiets und die Proportion der Gebäude nicht erheblich über das Maß der baulichen Nutzung hinaus zu verändern, wird die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen und First festgesetzt.

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. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. 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.

6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des insgesamt steigenden Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Besonders in ländlich geprägten Orten wie Wagenstadt brauchen die Bewohner oftmals mindestens einen eigenen Pkw, um die Versorgungseinrichtungen zu erreichen. 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 parkenden Autos zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese Stell-

plätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Entlang der neuen Anliegerstraßen sind zusätzlich Längsparkplätze vorgesehen, um neben den notwendigen Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücksflächen zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr (z.B. für Besucher) zu schaffen.

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. 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. Der Regenwasserkanal leitet das Regenwasser wiederum in den im Norden gelegenen Wäldelegraben, wobei dieser in einem Teilbereich um eine entsprechende Regenwasserretention ergänzt wird.

Für den Wäldelegraben wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine wasserwirtschaftliche Beurteilung (hydrologische Berechnung, Grenzauslastungsberechnung, geotechnische Untersuchung des Wäldelegrabens mit Versickerungsversuchen) durchgeführt. Es sollte sichergestellt werden, dass dieser das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser noch aufnehmen kann. Zwischen dem südlichen Ortsrand von Wagenstadt und dem Feuchtgebiet östlich der B3 weist der Wäldelegraben eine relativ gute Leistungsfähigkeit auf. Im Hochwasserfall ist jedoch im Gewässerabschnitt zwischen Bahnlinie und B3 festzustellen, dass dort im Hochwasserfall bereits heute großflächige Überschwemmungen auftreten, durch die das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Gelände sowie das Wegenetz betroffen sind. Das Plangebiet „Lache“ hat jedoch nur einen Anteil von 0,3 % am Gesamteinzugsgebiet und verursacht dadurch keine signifikanten negativen Hochwasserfolgen, weshalb die Stadt in Abstimmung mit den Behörden beschlossen hat, das Baugebiet ebenfalls an den Wäldelegraben anzuschließen.

6.5 Außenantennen

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.

7 UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorherigen 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 sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Zusätzlich dazu werden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen und im Umweltbericht begründet werden.

Die hierfür erforderlichen Leistungen werden durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, Teningen, erbracht. Zur Satzung wird der Umweltbericht zum Bestandteil des Bebauungsplans.

Um Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, wurde durch den Dipl.-Biol. Hans Ondraczek eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis können Verbotstatbestände vollumfänglich ausgeschlossen werden. Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen müssen nicht durchgeführt werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

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

9 KOSTEN

Die entstehenden Kosten sind im Haushalt der Stadt Herbolzheim eingeplant.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Nettowohnbaufläche	ca. 6.507,5 m ²
Straßenverkehrsflächen (inkl. Wege)	ca. 801,5 m ²
Öffentliches Grün (Entwässerungsgraben)	ca. 466,0 m ²
Privates Grün	ca. 531,0 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 8.306,0 m²

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser