

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 sStaad III folgende Ziele verfolgt werden:

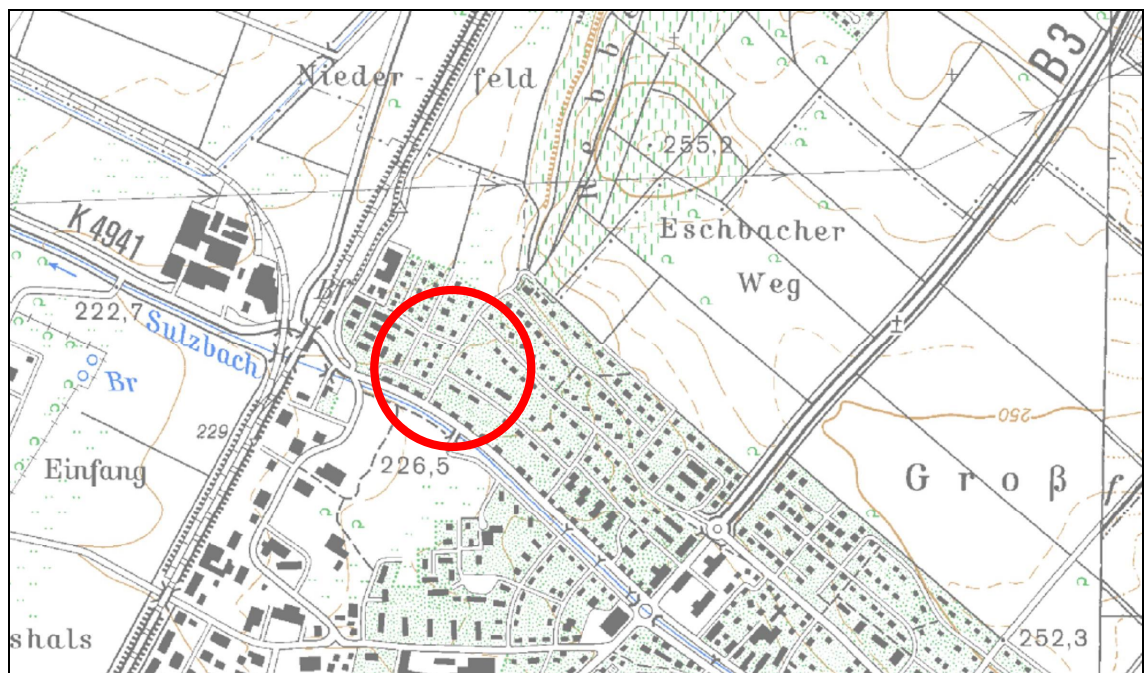
- Schaffung von flächenschonendem, attraktive Wohnraum in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Entwicklung eines bereits großteils von Bebauung umgebenen Bereiches mit sehr attraktiver ÖPNV-Anbindung durch die Nähe zum Bahnhof
- Sicherung einer 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 sEschbacher Pfad und sBunzhäusle an, im Süden grenzt der Bebauungsplan sStaad 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 maßstaborientierten Ausformungsspielraums keinen Zielkonflikt darstellt.



Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan mit Grünzäsur

BEGRÜNDUNG

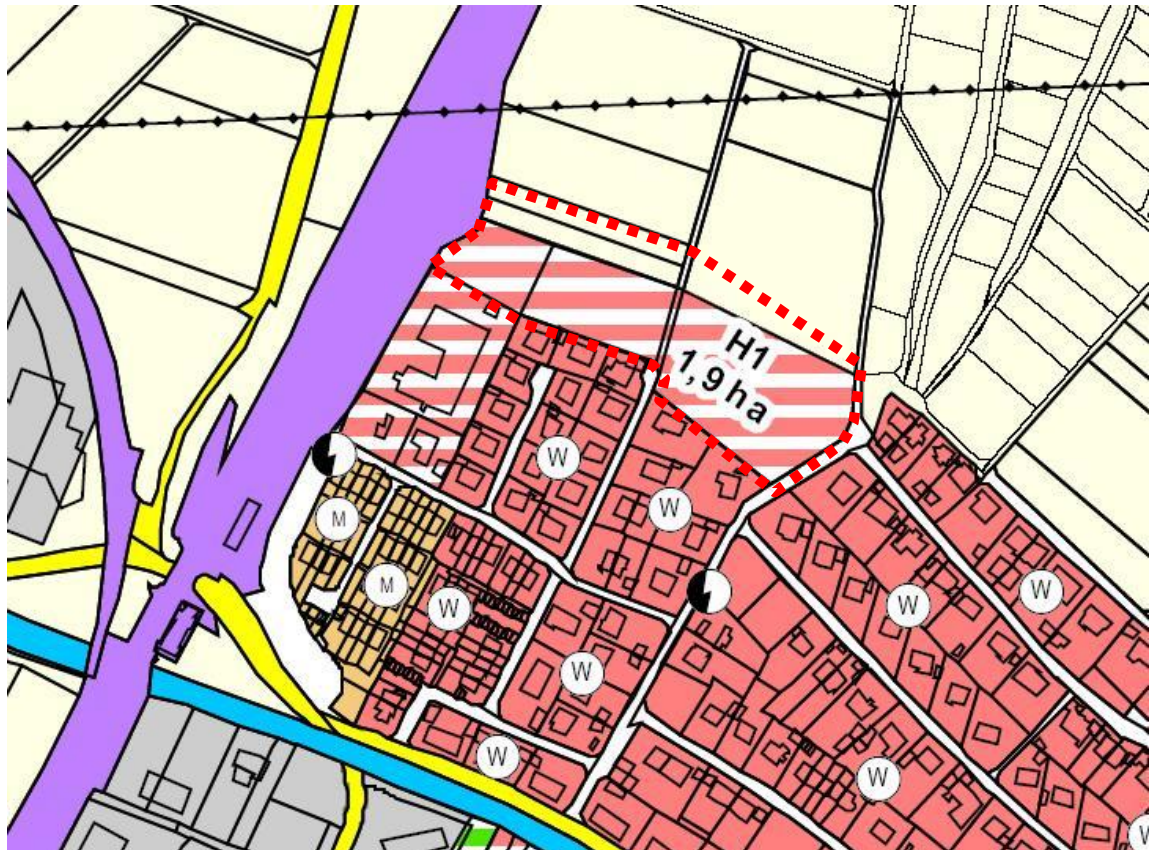
Seite 5 von 25

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 sStaad 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 sStaadn III%o 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 sStaadn 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.

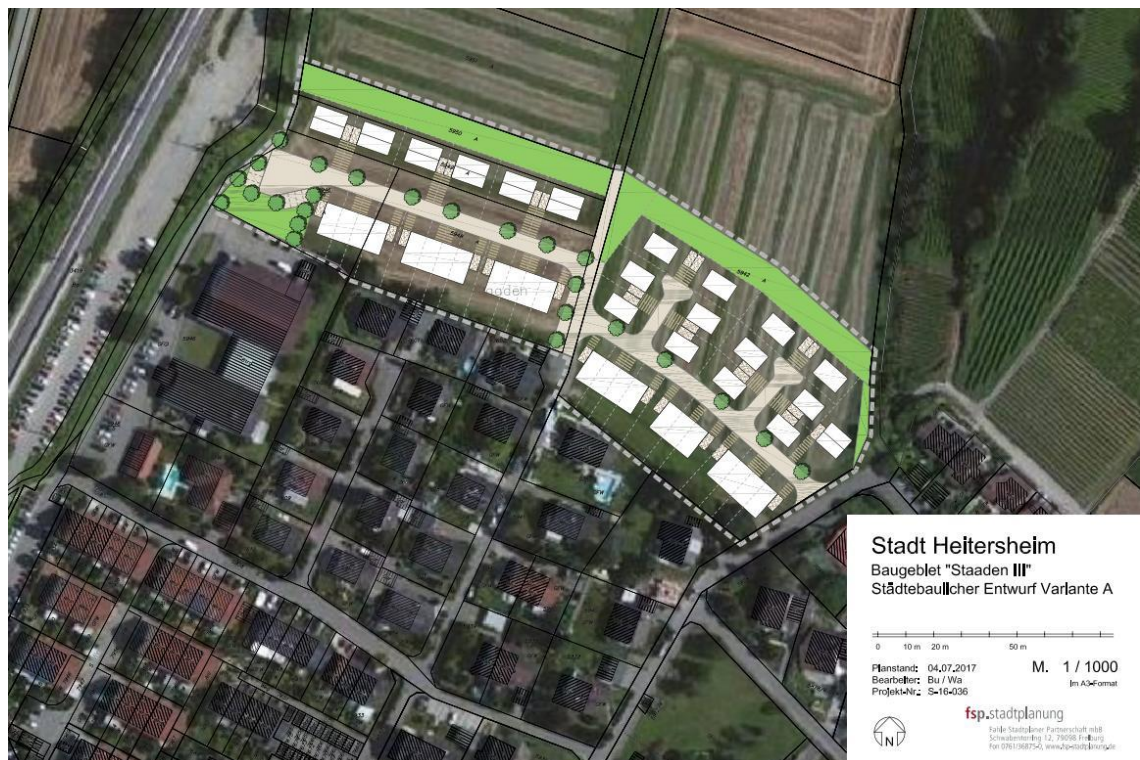
Die Erschließung erfolgt über die Schillingstraße und die Hachbergstraße. Nach Westen ist eine Stichstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen. Die Verbindung mit der entlang der Bahnlinie verlaufenden Straße erfolgt ausschließlich über einen Geh- und Radweg. Von der Haupteerschließung abzweigend erschließen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

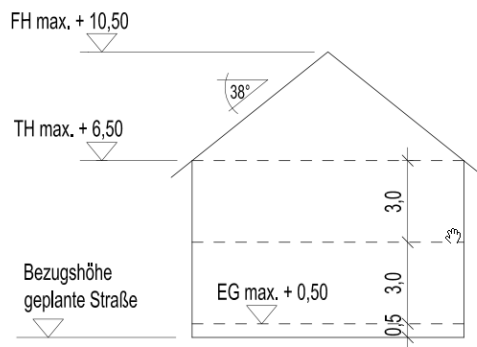
7.2.2 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

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 Traufhöhe (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

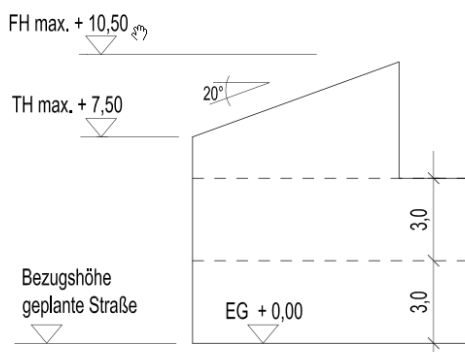
Seite 11 von 25



Für die Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Trauf- und Firshöhe 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

erachtet, da dieser Bereich von der freien Landschaft aus nicht direkt einsehbar ist und die Situation durch die Stickerschließung 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.

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.

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 insbe-

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 25

sondere 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 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 Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausge-

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 25

nommen, 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. „Satellitenschüsseln“ 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 beigefügt.

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 sVerkehrsberuhigung%im Bebauungsplan nicht der verkehrsrechtlichen Anordnung als sVerkehrsberuhigter 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 Pumpschacht. Aufgrund der geringen Schachttiefe des bestehenden Anschlusses in der Schillingstraße, muss das Schmutzwasser vom Pumpschacht 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 „Staad“ 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 isophonengenau, 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 sStaad 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 Baukonzept sieht 23 Reihenhausgrundstücke und 19 Einzelhausgrundstücken vor. In den Reiheneinheiten 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

Bürgermeister
Löffler

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser