

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 26

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Nutzung des Plangebiets	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
2	BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN	5
3	VERFAHREN	6
3.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB	6
3.2	Verfahrensablauf	7
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Höhe der baulichen Anlagen	10
4.5	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6	Bauweise	12
4.7	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze	12
4.8	Nebengebäude	13
4.9	Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.10	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	13
4.11	Verkehrsflächen	13
4.12	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
4.13	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.14	Baumpflanzungen	15
4.15	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	15
4.16	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	15
4.17	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
4.18	Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	16
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1	Dächer von Hauptgebäuden	17
5.2	Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports	18
5.3	Einfriedigungen	18
5.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	18
5.5	Außenantennen	18
5.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	18
5.7	Niederspannungsfreileitungen	18
5.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
5.9	Stellplatzverpflichtung	19
6	UMWELTBELANGE	19
7	ARTENSCHUTZ	20
7.1	Artenschutzrechtliche Abschätzung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	20
7.2	FFH Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren	20
8	KLIMASCHUTZ	20
9	HOCHWASSERSCHUTZ	21
10	GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE	22
11	STARKREGENEREIGNISSE	22
12	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	23
13	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	23

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 26

14	LÄRMEMISSIONEN.....	24
15	OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT.....	24
16	GEWÄSSERSCHUTZ	25
17	VER- UND ENTSORGUNG	25
18	BODENORDNUNG	25
19	KOSTEN	25
20	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	26

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 26

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die in landschaftlich reizvoller Lage gelegene Gemeinde Kappelrodeck mit heute rund 6.100 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren als attraktiver Wohnstandort entwickelt.

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde nun an, im Bereich „Gässelsmatt/Heidenhof“ ein neues und hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.

Anlass ist der, dass in Kappelrodeck nach wie vor eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung besteht. Hinzu kommt, dass ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in ausreichender Form nicht zur Verfügung steht und zudem kaum noch weitere Baugebiete für eine Wohnbauentwicklung vorhanden sind.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,25 ha befindet sich am südöstlichen Ortsrand und stellt mit der bereits bestehenden Bebauung zukünftig den Siedlungsabschluss in diesem Teilbereich von Kappelrodeck dar.

Für die Entwicklung dieses Gebietes sprechen die günstige Erschließungssituation durch die bereits bestehende Straße „Heidenhof“ welche bereits an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden ist, die gute Erreichbarkeit der Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen, das unmittelbar angrenzende Naherholungsgebiet mit Weinbergen sowie das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freischwimmbad mit Sportanlagen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Kappelrodeck ist das Plangebiet bereits als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt. Damit entspricht die Planung den Zielen bzw. Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, soll nun der Bereich „Gässelsmatt/Heidenhof“ als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelnen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von adäquatem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern im Geschossbau sowie Einzel- und Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenbedingungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Straße „Heidenhof“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Bereich der vorhandenen Gräben und zum angrenzenden Uferbereich der Acher
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und angrenzender Lärmquellen
- Renaturierung und naturnahe Gestaltung der beiden im Plangebiet verlaufenden Gräben

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und einer für diesen Standort angemessenen Wohnbebauung zugeführt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 26

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung angewendet werden. D.h., dass nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich ist. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung, wurde jedoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) nach § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Siehe hierzu auch Ziffer 3 dieser Begründung.

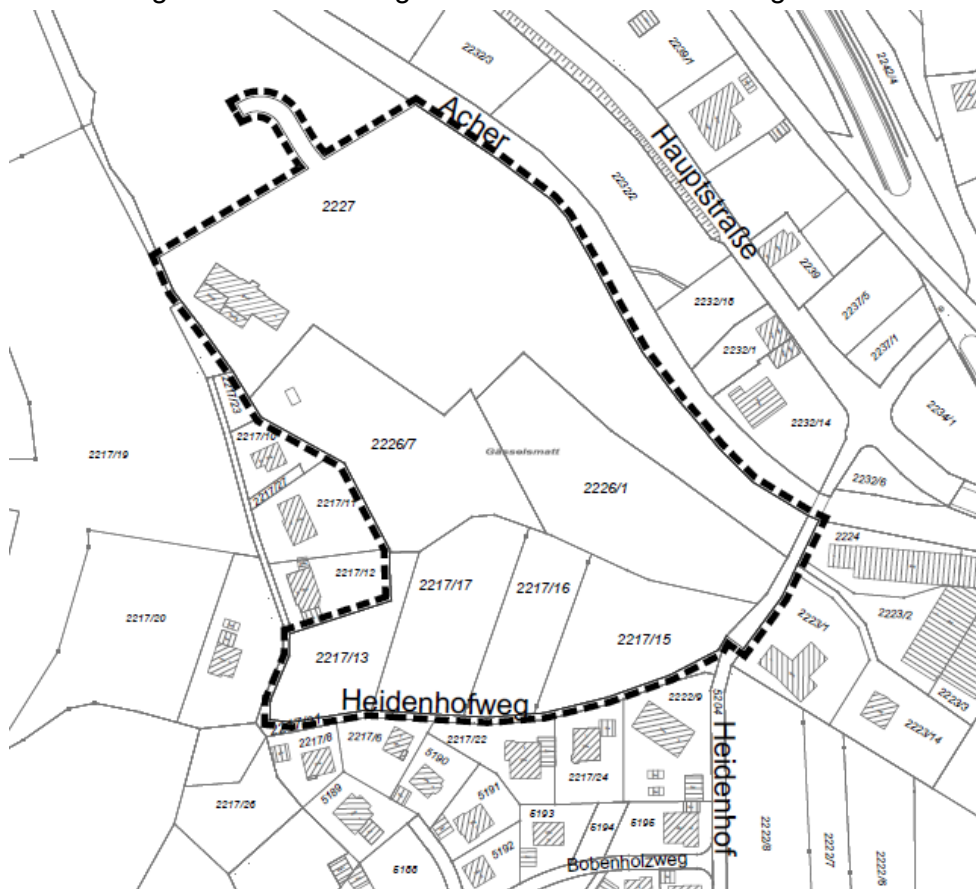
1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kappelrodeck auf Gemarkung Kappelrodeck und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 203 (Teil), 2217/13, 2217/15, 2217/16, 2217/17, 2226/1, 2226/7, 2227 (Teil) und 5204 (Teil).

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Straßen „Heidenhof“ bzw. „Heidenhofweg“ sowie bebaute Grundstücke,
- im Westen durch bebaute Grundstücke und freie Landschaft,
- im Norden durch Freiflächen bzw. Sportanlagen,
- im Osten durch die Acher.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

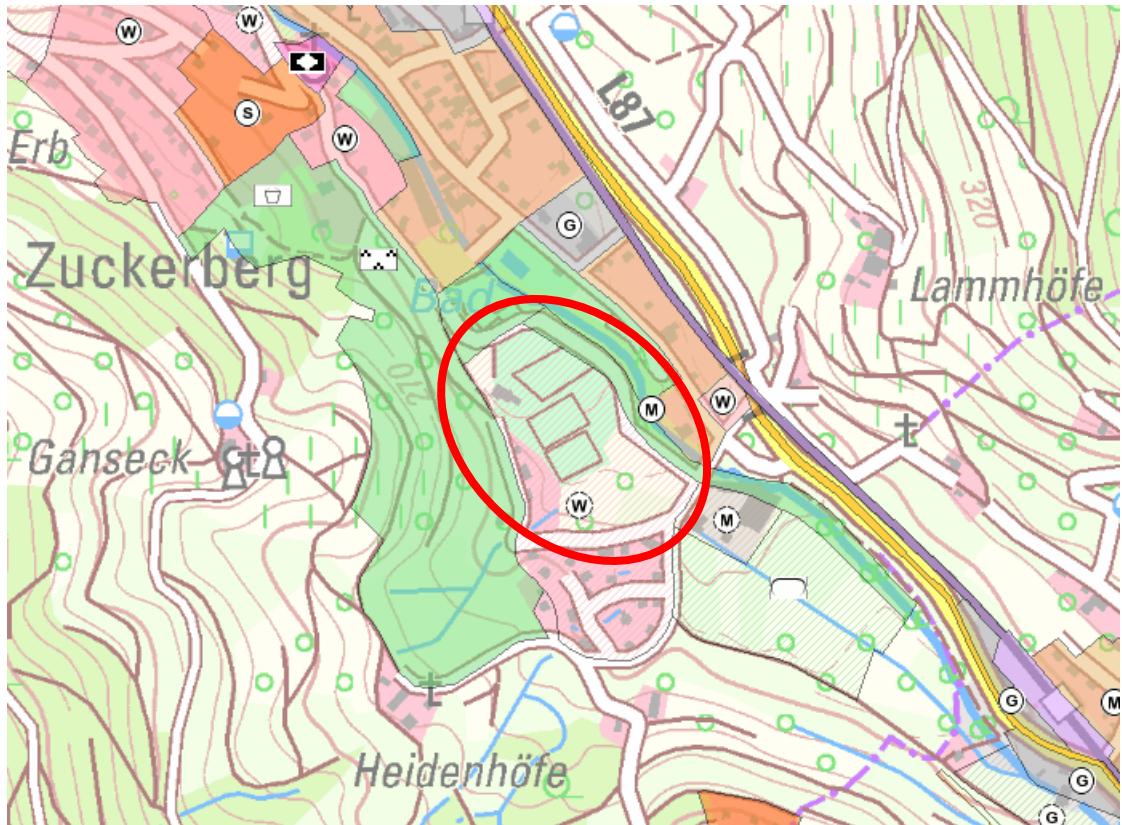


BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 26

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 15.08.2000, ist das Plangebiet als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnen und entlang der Acher als Grünfläche dargestellt. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. D.h., dass dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt ist.



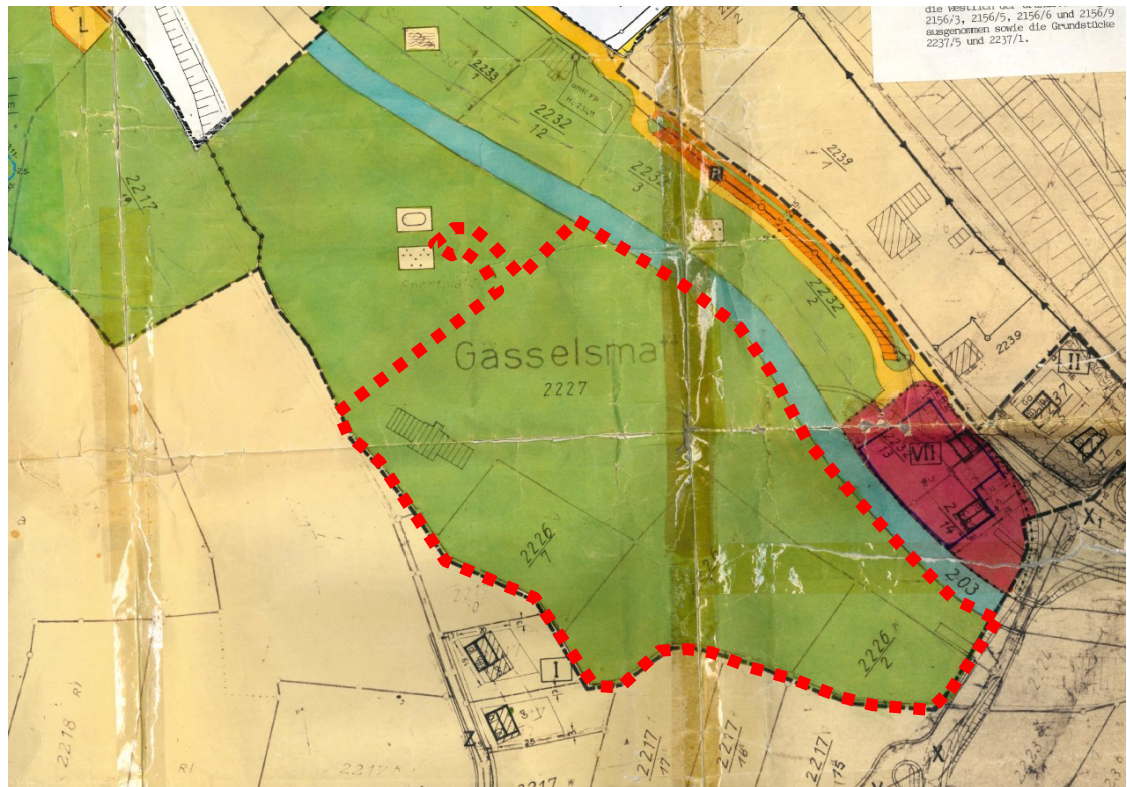
Bestehender Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 (Ausschnitt ohne Maßstab) Quelle: Geoportal BW

2 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Das vorliegende Plangebiet überlagert den bestehenden Bebauungsplan Gewanne: „Elsasmatt, Ladtsch, Lutzenbühl, Erb, Zuckerberg und Gässelsmatt“ in der Fassung der letzten Änderung. Dieser Bebauungsplan wurde am 09.09.1974 als Satzung beschlossen und trat am 10.10.1975 in Kraft. Die letzte Änderung wurde am 25.09.2017 als Satzung beschlossen und ist am 29.09.2017 in Kraft getreten.

Dieser Bebauungsplan sieht für das vorliegende Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Sportplatz“ vor. Mit Ausnahme eines Tennisplatzes, der inzwischen aufgegeben ist und entfernt wird, wurden keine weiteren Nutzungen realisiert.

Der Überlagerungsbereich wird durch ein neutrales und beschriftetes Deckblatt mit den entsprechenden Verfahrensdaten gekennzeichnet.



Bestehender Bebauungsplan Gewanne: Elasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg und Gässelsmatt“ (Ausschnitt), mit Darstellung des Überlagerungsbereichs durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gässelsmatt/Heidenhof“ ohne Maßstab Quelle: Gemeinde Kappelrodeck

3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Das Plangebiet überlagert im nordwestlichen Teilbereich den Bebauungsplan „Elasmatt, Ladstadt, Lutzenbühn, Erb, Zuckerberg und Gässelsmatt“. Dieser Bebauungsplan setzt für den Überlagerungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen/Park“ fest. Da es sich um kein Baugebiet nach § 2 bis § 11 BauNVO handelt und auch keine überbaubaren Flächen (Baugrenzen) festgesetzt sind, ermöglicht dieser Bebauungsplan im maßgebenden Teilbereich faktisch keine Bebauung und ist deshalb als Außenbereich anzusehen. Insofern kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 19.637 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 7.854 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet unmittelbar im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung anschließt und diese in sinnvoller Weise abrundet.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 26

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Da das Plangebiet unmittelbar an ein FFH-Gebiet angrenzt, war zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan eine Beeinträchtigung besteht. Im Ergebnis ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten, so dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann. Siehe hierzu auch Ziffer 7.2 dieser Begründung.

Auch sind keine entsprechenden Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Insofern ist eine Berichtigung nicht erforderlich.

3.2 Verfahrensablauf

25.11.2019	Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Gässelsmatt/Heidenhof“.
01.02.2021	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt mit dem geänderten Geltungsbereich die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
15.02.2021 bis 19.03.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (1) BauGB.
Mail vom 05.02.2021 bis 19.03.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
28.06.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
19.07.2021 bis 20.08.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (2) BauGB.
Mail vom 07.07.2021 bis 20.08.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 26

20.12.2021

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gässelsmatt/Heidenhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld des Verfahrens durch die Büros fsp Stadtplanung und Unger Ingenieure in Freiburg ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches vom Gemeinderat einstimmig befürwortet wurde und als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt orientierungsleicht von der bestehenden Straße „Heidenhof“ im Südosten.

Von dieser Straße zweigt die Haupteerschließungsstraße in das Plangebiet in Richtung Norden ab, welche den geschwungenen Verlauf der Acher aufnimmt und insgesamt als Stichstraße konzipiert ist. Neben dem geplanten Wohngebiet dient diese Straße zudem auch der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohnmobilstellplatzes.

An die Haupteerschließungsstraße sind zwei untergeordnete und verkehrsberuhigte Wohnstraßen in Form eines Stiches und eines Ringes angebunden. Diese Straßen erhalten an zentraler Stelle jeweils eine kleine Aufweitung, welche platzartig als Aufenthaltsbereich gestaltet wird und so Nachbarschaften mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lassen.

Durch diese Erschließungsstruktur ergibt sich eine klar ausgerichtete Bebauung mit insgesamt zwei Baufeldern und wahlweise unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Die beiden Baufelder werden durch einen zentralen Grünanger verbunden, in den das bestehende Gewässer integriert wird. Der Anger wird parkartig mit Bäumen und Sträuchern gestaltet und soll neben der ökologischen Funktion gleichzeitig als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die späteren Bewohner des Gebiets dienen. Daneben soll der Uferbereich der Acher an ausgewählten Stellen naturnah gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Fuß- und Radwege insbesondere im Bereich des Grünangers und dem wasserwirtschaftlichen Unterhaltungsweg entlang der Acher stellen zum einen eine ideale Durchwegung des Gebietes her. Zum anderen werden Verbindungen nach Norden in Richtung Sportanlagen bzw. der Ortsmitte und nach Westen zu Naherholungsgebieten offengehalten.

Den baulichen Schwerpunkt bilden am Eingangsbereich des Plangebietes im Südosten insgesamt drei Mehrfamilienhäuser im Geschossbau. Dieser Eingangsbereich wird mit Aufpflasterungen platzartig gestaltet und stellt so den Auftakt in das Plangebiet her.

Die übrigen Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sind so orientiert, dass eine größtmögliche Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar möglich ist.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und grünordnerischer Belange ein nachhaltiges Wohngebiet mit unterschiedlichen Bautypen entwickelt, welches den Siedlungskörper im Südosten von Kappelrodeck zur freien Landschaft mit Wiesenflächen und Weinbergen in sinnvoller Weise abrundet.



Städtebauliches Konzept Stand: 2019 (ohne Maßstab)

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für das Plangebiet „Gässelsmatt/Heidenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei der Zulässigkeit von Nutzungen wird zwischen den einzelnen Gebietsbereichen entsprechend differenziert. So sollen allgemein zulässige Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 1) grundsätzlich zulässig sein, da an dieser Stelle im Eingangsbereich zum Plangebiet eine Belebung z.B. in Form eines Cafés vorstellbar ist. Im übrigen Plangebiet (WA 2 und WA 3) wird hingegen diese Nutzung insbesondere zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe (zu- und abfahrender KFZ-Verkehr) ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im gesamten Plangebiet erfolgt aus gleichem Grund. Zudem ist in der Regel diese Nutzung mit einem großen Flächenbedarf verbunden.

Der Ausschluss von allen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von erhöhtem Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 26

außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

Um u.a. die ärztliche Versorgung im Gebiet sicherzustellen, sind im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus (WA1) auch freie Berufe wie Ärzte nach § 13 BauGB in Räumen möglich.

Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sollen im Zusammenhang mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ausnahmsweise zulässig sein.

Hintergrund ist der, dass in der Gemeinde Kappelrodeck als Weinbauort der Fremdenverkehr eine wichtige Bedeutung besitzt und in letzter Zeit die Nachfrage insbesondere nach Ferienwohnungen sehr stark gestiegen ist. Zudem sprechen die Lage des Plangebiets aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Freizeiteinrichtungen (z.B. Freibad) und Naherholungsgebieten für eine solche Nutzung.

Nicht zuletzt stellen Ferienwohnungen eine spezielle Wohnform dar, welche mit den sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit § 13 b BauGB als vereinbar bzw. verträglich angesehen werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll auch im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Um eine aufgelockerte, aber dennoch für diesen Teilbereich angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Bei der Geschossigkeit bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen den einzelnen Gebietsteilen differenziert. So bilden die Gebäude im Geschosswohnungsbau am Eingangsbereich des Gebietes den baulichen Schwerpunkt, weshalb hier verpflichtend drei Vollgeschosse bei einer maximalen GFZ von 1,2 zulässig sind.

Im übrigen Plangebiet erhalten die Gebäude generell maximal zwei Vollgeschosse, wobei zwischen den einzelnen Dachformen bzw. Dachneigungen unterschieden wird. D.h., dass bei Gebäuden mit steilem Dach das oberste Vollgeschoss im Dach untergebracht werden kann.

In diesem Zusammenhang wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, welche in diesem Teilbereich als angemessen erachtet wird.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Höhenfestsetzungen dazu beitragen, dass sich die geplanten Gebäude in den Siedlungsbestand einfügen und so das Ortsbild in harmonischer Weise abrunden. Dabei werden die Höhen vorhandener Wohngebäude in der Umgebung aufgegriffen.

So wird bei den dreigeschossigen Gebäuden im Geschossbau (WA 1) bei einem möglichen, flachgeneigten Pultdach eine Traufhöhe von 9,5 m sowie bei einem Satteldach, Walmdach oder Zeltdach jeweils eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Dachneigung ist für das Pultdach eine Gebäudehöhe (Pultfirst) von maximal 11,5 m und für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach sowie Walmdach eine jeweilige

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 26

Gebäudehöhe von maximal 12,5 m zulässig. Als moderne Dachform sollen in diesem Gebietsbereich auch Flachdächer zulässig sein. Entsprechend wird für diesen Gebäudetyp eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

Im übrigen Wohngebiet (WA 2 und WA 3) ist prinzipiell eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in Abhängigkeit mit der Dachform und Dachneigung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen neben dem Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach und Pultdach auch das Flachdach zulässig sein. Hierbei wird bei der Traufhöhe zwischen den einzelnen Dachformen unterschieden. So ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m bei Gebäuden mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach (Dachneigung von 7° bis 45°) und Pultdach (Dachneigung 7° bis 15°) zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach (0° bis 5°) gilt als Gebäudehöhe die Traufhöhe von 7,0 m bei maximal zwei Vollgeschossen.

Abgeleitet von diesen Traufhöhen sind in diesem Gebietsteil als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach 11,0 m zulässig. Für Gebäude mit Pultdach hingegen wird aufgrund der speziellen Dachform die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach entspricht die der Traufhöhe von 7,0 m.

Aufgrund der prognostizierten Lärmemissionen, hervorgerufen durch den angrenzenden Wohnmobilplatz, sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 als Dachformen nur das Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetzte Pultdach und Pultdach mit einer Traufhöhe von 5,0 m und mit einer Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Pultdächer hingegen dürfen eine maximale Firsthöhe (Pultfirst) von 7,0 m nicht überschreiten. D.h., dass in diesem Fall das zweite Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. Diese Höhenregelungen werden für erforderlich gehalten, da ab einer Höhe von 3,0 m zur Lärmquelle hin keine offenbaren Fenster zulässig sind.

Bezugspunkt der jeweiligen Traufhöhe ist die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird jeweils gemessen ab der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße) und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

Der Bezugspunkt für die First- bzw. Gebäudehöhe ist ebenfalls Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird gemessen an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße) und der obersten Dachbegrenzungskante (First) an der Mitte des Gebäudes.

Maßgebend für die jeweilige Höhenfestsetzung ist grundsätzlich, von wo die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Da bei Eckgrundstücken der Bezugspunkt zur Straße nicht genau definiert werden kann, ist für diese Grundstücke der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung maßgebend.

Bei Dachaufbauten wie Gauben, welche bis zu einer Länge von 50% der darunterliegenden Wandlänge zulässig sind, wird geregelt, dass bei Gebäuden mit Satteldach, Zeltdach und Walmdach die Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Giebelhäuser um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraße zu erhalten, wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf den Rohfußboden festgesetzt. Diese muss bezogen auf den Rohfußboden (EFH RFB) –vertikal an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite gemessen– mindestens 0,10 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen ab Straßenoberkante) liegen.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 26

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen auf maximal 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme), gemessen an der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

4.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einen angemessenen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind bei den geplanten, grundstücksübergreifenden Baufenstern grundsätzlich die nach LBO zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche zwischen den einzelnen Baufeldern als auch zur zentralen Grünzone (Anger) als auch zum Ortsrand offengehalten werden.

Terrassen, welche unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden bzw. diesem zuzuordnen sind, sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sein, um eine möglichst große Flexibilität bei der Anordnung dieser Anlagen zu erreichen. Diese werden jedoch dahingehend beschränkt, dass das jeweilige Baufenster - horizontal gemessen - maximal bis zu 3,0 m überschritten werden darf.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Überschreitung der Terrasse um eine Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB handelt und daher das Einvernehmen der Gemeinde nach 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen ist.

4.6 Bauweise

Die offene Bauweise mit Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Mit der Festsetzung von grundstücksübergreifenden Baufenstern mit entsprechenden Abständen zur jeweiligen Erschließungsstraße, wird eine gegliederte Bebauung gesichert und zugleich eine gewisse Flexibilität bei der Ausrichtung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

4.7 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Garagen, Carports und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind.

Um die Erschließungsstraße von Verkehr freizuhalten, wird zudem festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße als Stauraum einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und diesen nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, müssen Carports, welche sowohl parallel als auch senkrecht zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angeordnet sind, grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Aus gleichen Gründen wird festgesetzt, dass auch Garagen, welche parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angeordnet sind, ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m zu dieser einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 26

aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen. Zur Klarstellung wird der jeweilige Abstand ab Hinterkante Bordstein gemessen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 (Geschosswohnungsbau) sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen und als offene, nicht überdachte Stellplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in den speziell festgesetzten Zonen (ST) zulässig. D.h., dass in diesem Gebietsteil Carports und Garagen nicht zulässig sind. Mit dieser Regelung sollen insbesondere beruhigte Gartenbereiche bzw. Gemeinschaftsflächen für die zukünftigen Bewohner geschaffen und eine übermäßige Versiegelung bzw. Bebauung vermieden werden.

4.8 Nebengebäude

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 40 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Aus gleichen Gründen wie bei Garagen und Carports müssen auch Nebengebäude zu öffentlichen Erschließungsstraßen grundsätzlich einen Abstand (gemessen ab Hinterkante Bordstein) von 1,0 m einhalten.

Damit diese insbesondere in der Höhe nicht zu massiv in Erscheinung treten, darf die Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschritten werden. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme), gemessen an der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

4.9 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauNVO sind bauliche Anlagen wie Tiefgaragen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen, um die für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Im Südosten entsteht zum bestehenden Gewässer eine Grünfläche mit Gewässerrandstreifen, welcher als Ausgleich für eine mögliche Überschreitung herangezogen werden kann. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Teilbereich gegeben.

4.10 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Während im Bereich der geplanten Gebäude im Geschossbau (WA 1) bewusst auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet wird, sollen diese in den übrigen Gebietsbereichen (WA 2 und WA3) entsprechend reguliert werden. Hintergrund ist der, dass in den rückwärtigen Erschließungsbereichen, gerade zum Ortsrand hin, eine zu große Verdichtung mit z.B. vielen kleineren Wohnungen auch im Hinblick auf die Bestandsbebauung verhindert werden soll. Zudem müssen die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden. Insofern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei für Einzelhäuser und maximal zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt.

4.11 Verkehrsflächen

Die Höhe der geplanten Erschließungsstraße steht in engem Zusammenhang mit der Entwässerung des Plangebiets. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Straßenhöhen in der Planzeichnung über NN angegeben. Da es im Rahmen der Erschließungsplanung zu geringfügigen Veränderungen kommen kann, ist eine Abweichung der Straßenhöhen um +/- 0,20 cm zulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 26

4.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang des Heidenhofweges wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (siehe Planzeichnung). Hintergrund ist der, dass dieser Weg als private Anliegerstraße fungiert und daher nicht zur Erschließung des Plangebiets zur Verfügung steht. Des Weiteren werden gemäß dem städtebaulichen Konzept weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt insbesondere bei den Eckgrundstücken entlang der Haupteinfahrtsstraße festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass eine ungeordnete Parkierung insbesondere in den rückwärtigen Teilen der einzelnen Grundstücke entsteht und somit die Wohnruhe zur Gartenseite gestört wird.

4.13 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- und bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zu verwenden (z.B. LED-Leuchten in warmweiß), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Zum Schutz des FFH-Gebiets entlang der Acher sind auf den privaten Grundstücken Lichtquellen an Gebäudeseiten, welche zur Acher liegen, grundsätzlich unzulässig. In Ausnahmefällen ist jedoch eine Beleuchtung unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die Beleuchtungen dürfen nur 3 Watt (LED-Lampe) bzw. vergleichbare Helligkeit aufweisen, die auf keinen Fall abstrahlen dürfen. Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil, d.h. Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin, sind nicht zulässig.
- Sie dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung Acher, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt.
- Die Lichtpunkthöhe darf maximal drei Meter über der Oberkante des Grundstücks und nur an der Hauswand bzw. auf der Terrasse angebracht werden.

Aufgrund der im Plangebiet schlecht durchlässigen Deckschichten im Zusammenhang mit Starkregenereignissen müssen Untergeschosse wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen außen drückendes Wasser ausgeführt werden.

Neben der aktiven Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind als klimaschützende Maßnahme Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe bei Hauptdächern mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dächer wie z.B. Eingangsüberdachungen und Terrassenüberdachungen. Aus gleichen Gründen sind die Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, sofern sie nicht als Terrassen, Hofflächen, Wege etc. genutzt werden, mit einer Erdaufdeckung von mindestens 0,20 m auszuführen.

Ergänzend werden im Plangebiet weitere grünordnerische Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und der einzelnen Gewässer getroffen.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 26

So sind die einzelnen Ufer- bzw. Böschungsbereiche mit standortheimischen Gehölzen und Hochstaudenfluren zu gestalten. Innerhalb der zentralen Grünfläche F3 sind zudem Wege in unbefestigter Ausführung, welche u.a. der Gewässerpflege dienen und naturnahe Spielbereiche zulässig. Stufen in naturnaher Ausführung (z.B. Granit) in diesem Bereich sollen das Gewässer zugänglich bzw. erlebbar machen.

4.14 Baumpflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Des Weiteren sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und punktuell auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 1 geplant. Dabei können die punktuellen Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf die flächenbezogene Festsetzung zu Bäumen angerechnet werden. Insgesamt strukturieren diese grünordnerischen Festsetzungen das Plangebiet und tragen gleichzeitig in positiver Weise dem Natur- und Klimaschutz bei.

4.15 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese (Glatthaferweise) mit einer Größe von ca. 7.116 m², welche an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Hierzu wurden durch das Büro BIOPLAN in Bühl geeignete Flächen untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurden insgesamt fünf gemeindeeigene Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.100 m² als geeignet angesehen. Es handelt sich um die Grundstücke Flst. Nrn. 82 und 2778 auf Gemarkung Waldulm sowie 535, 3082 und 4291 auf Gemarkung Kappelrodeck. Zur Sicherung der Maßnahmen wurde eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

4.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets, sollen die Gebäude am Heidenhofweg (Hausnummern 14, 16 und 18) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Hierzu wird es notwendig, ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde auf den maßgebenden, privaten Grundstücken im Plangebiet festzusetzen. Diese Flächen sind von einer Überbauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern entsprechend freizuhalten.

4.17 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim wurde im Entwurf eine Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet erstellt.

Die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehrslärm

Untersucht wurde die Verkehrslärmeinwirkung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 87 und der Hauptstraße sowie der Schienenverkehr auf der Achertalbahn.

Gemäß dem aktuellen Rechenverfahren (RLS-19) wird im Plangebiet der Immissionsgrenzwert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) nicht überschritten. D.h., dass Maßnahmen im Hinblick auf den Außenwohnbereich nicht erforderlich sind. Der im Rahmen der Bauleitplanung maßgebende Orientierungswert (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) von 55 dB(A) wird jedoch überschritten.

Der Immissionsgrenzwert „nachts“ der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) wird im Bereich der unmittelbar an der Acher geplanten Bebauung um bis zu 2 dB(A)

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 26

und der Orientierungswert „nachts“ (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1) von 45 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten.

D.h., dass zumindest in den Fassadenabschnitten, in denen der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) überschritten wird, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1) und teilweise Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ist außerdem sicherzustellen, dass der ins Gebäude übertragene Außenlärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm) auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. D.h., dass die Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude eine hinreichend hohe Luftschalldämmung aufweisen müssen.

Wohnmobilstellplätze

Durch die nördlich angrenzenden Wohnmobilstellplätze werden die Orientierungswerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Gebäuden überschritten. Aus diesem Grund wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen den Wohnmobilstellplätzen und der geplanten Wohnbebauung eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Damit können in den Erdgeschossen die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

In den darüber liegenden Geschossen (ab einer Höhe von ca. 3,0 m über OK Erschließungsstraße) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Sport- und Freizeitlärm eingehalten werden.

Benachbarte Kfz-Werkstatt

Durch den östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt) auf der gegenüberliegenden Seite der Acher, werden die Orientierungswerte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen Wohngebäuden im WA 1 und WA 2 (Immissionsorte e, f1 und f) teilweise überschritten. Da aus verschiedenen Gründen ein aktiver Lärmschutz nicht realisierbar ist, wird festgesetzt, dass an der maßgebenden Fassadenseiten, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig sind. Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen.

Im Einzelnen wird auf die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet (Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans) verwiesen.

4.18 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung ist südlich des bestehenden Wohnmobilstellplatzes eine Lärmschutzwand zu erstellen (siehe Ziffer 4.15).

D.h. konkret, dass die Nutzung von Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erst dann zulässig ist, bis zum Zwecke des Lärmschutzes eine, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze mindestens 3,0 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand errichtet worden ist. Siehe hierzu Eintrag in der Planzeichnung. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wurde zusätzlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 26

in den bestehenden, dörflichen Kontext dienen. In diesem Zusammenhang soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

5.1 Dächer von Hauptgebäuden

Neben den ortsüblichen Satteldächern, sollen im Plangebiet auch zeitgemäße Dachformen wie Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig sein, wobei für die einzelnen Gebietsbereiche spezifische Dachformen und Dachneigungen festgesetzt werden.

So sind allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° oder als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 45°, als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° oder als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind aufgrund der spezifischen Situation (Lärmemissionen) bzw. Lage zum Wohnmobilplatz die Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 7° bis 45° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° bis 15° auszuführen.

Als Dacheindeckung ist für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 7° bis 45° nur gedeckte Farben oder eine extensive Dachbegrünung zulässig. Flachdächer sind hingegen ausschließlich mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe bei begrünten Dächern muss mindestens 10 cm betragen.

Um ein zu nahes „Heranrücken“ von Dachaufbauten an den Ortsgang bei Satteldächern bzw. Grat bei Walm- und Zeltdächern sowie den Dachfirst zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, werden hierzu entsprechende Mindestabstände festgesetzt. Aus gleichem Grund sind übereinanderliegende Gauben und versetzte Gauben nicht zulässig.

Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern grundsätzlich zulässig.

Damit die Dachlandschaft nicht verunstaltet wird und die einzelnen Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser nur ab einer Dachneigung von 30°, bezogen auf das Hauptdach, zulässig.

Die Gemeinde Kappelrodeck legt ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen wie Solar und Fotovoltaik, welche der Einsparung von CO² dienen. Diese sind daher auf allen Dächern bzw. Dachneigungen gestattet.

Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung, Dachneigung und –form aufweisen. Eine Abweichung der Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Mit dieser Vorschrift soll eine harmonische bzw. einheitliche Baustruktur gesichert werden.

5.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen gestalterische Vorgaben zur Dach-eindeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen bezüglich der Dächer der Hauptgebäude orientieren. 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 unter 5° sind jedoch nur mit extensiver Begrünung zulässig. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen.

5.3 Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedigungen wie Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Lebende Hecken hingegen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Diese dürfen jedoch nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

5.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. D.h., dass Schottergärten nicht zulässig sind.

5.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig.

5.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Hierzu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das Ing. Büro Unger in Freiburg ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser entweder auf dem Grundstück dezentral über Mulden zur Versickerung zu bringen, oder dieses in Speicherzisternen zu sammeln. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Versickerungsfähigkeit entsprechend nachzuweisen. Siehe hierzu auch Ziffer 14 dieser Begründung.

5.7 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Kappelrodeck als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 26

Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um das vollständige „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen - unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

Im Zusammenhang mit der Höhe der geplanten Erschließungsstraße, sind Aufschüttungen auf dem jeweiligen Gesamtgrundstück – vertikal gemessen - mindestens auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen. Höhengsprünge zwischen den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen sind ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung ist mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:2 auszubilden und darf eine maximale Breite - horizontal gemessen - von 2,0 m nicht überschreiten. Um Höhengsprünge auszugleichen sind zwischen den Grundstücken untereinander auch Stützmauern zulässig.

5.9 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade hier im ländlichen Raum, wozu auch Kappelrodeck zählt, mit einem nicht optimalen ÖPNV meistens nicht aus. Hinzu kommt, dass insbesondere die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen nicht als zusätzliche Parkfläche genutzt werden sollen, da diese primär dem Aufenthalt bzw. als zusätzlicher Spielbereich für Kinder vorbehalten sind.

Die Landesbauordnung ermöglicht gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gässelsmatt/Heidenhof“ daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohngebäude festgesetzt. D.h., dass für Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen entsprechende Bruchteile, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

6 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro Bioplan Bühl, Dr. Boschert werden die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltbeitrages bewertet. Der Umweltbeitrag wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

7 ARTENSCHUTZ

7.1 Artenschutzrechtliche Abschätzung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch das Büro Bioplan Bühl, Dr. Boschert, wurde für das Plangebiet bereits im Vorfeld des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, welche Grundlage der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist. Im Ergebnis ist eine Betroffenheit aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (Gelbbauchunke, und Kreuzkröte), Fische (Neunaugen, Kebse (Steinkrebs), Schmetterlinge (heller und dunkler Wiesenknopf Ameisen-Bläuling, evtl. Nachtkerzenschwärmer, Spanische Flagge) und Libellen (Helm-Azurjungfer) nicht auszuschließen. Daher werden entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung und vollständigen Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Ergänzung „Eidechsen“ verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

7.2 FFH Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren

Das geplante Baugebiet grenzt direkt an die Acher, die in diesem Abschnitt Teil des FFH-Gebietes 'Schwarzwald-Westrand bei Achern' (7314-341) ist. Der Anschluss von zwei kleineren Fließgewässern ist mit einem Eingriff in das FFH-Gebiet verbunden, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig wird.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass kein erheblicher Eingriff vorliegt, so dass im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden kann.

8 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Kappelrodeck misst diesem Belang eine hohe Bedeutung zu.

Im Plangebiet wird eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit wahlweise nach Süden und Westen orientierten Dachflächen gewählt. Diese Orientierung erlaubt eine Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass eine möglichst geringe Verschattung der benachbarten Bebauung entsteht. Zu berücksichtigen sind hierbei auch die topografischen Verhältnisse mit nach Westen ansteigenden Bergen.

Des Weiteren soll die Beleuchtung des Straßenraumes z.B. mit stromkostensparenden LED-Lampen erfolgen. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.

Nicht zuletzt tragen die intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Anlage von Grünbereichen und die extensive Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports positiv dem Klimaschutz bei.

BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 26

9 HOCHWASSERSCHUTZ

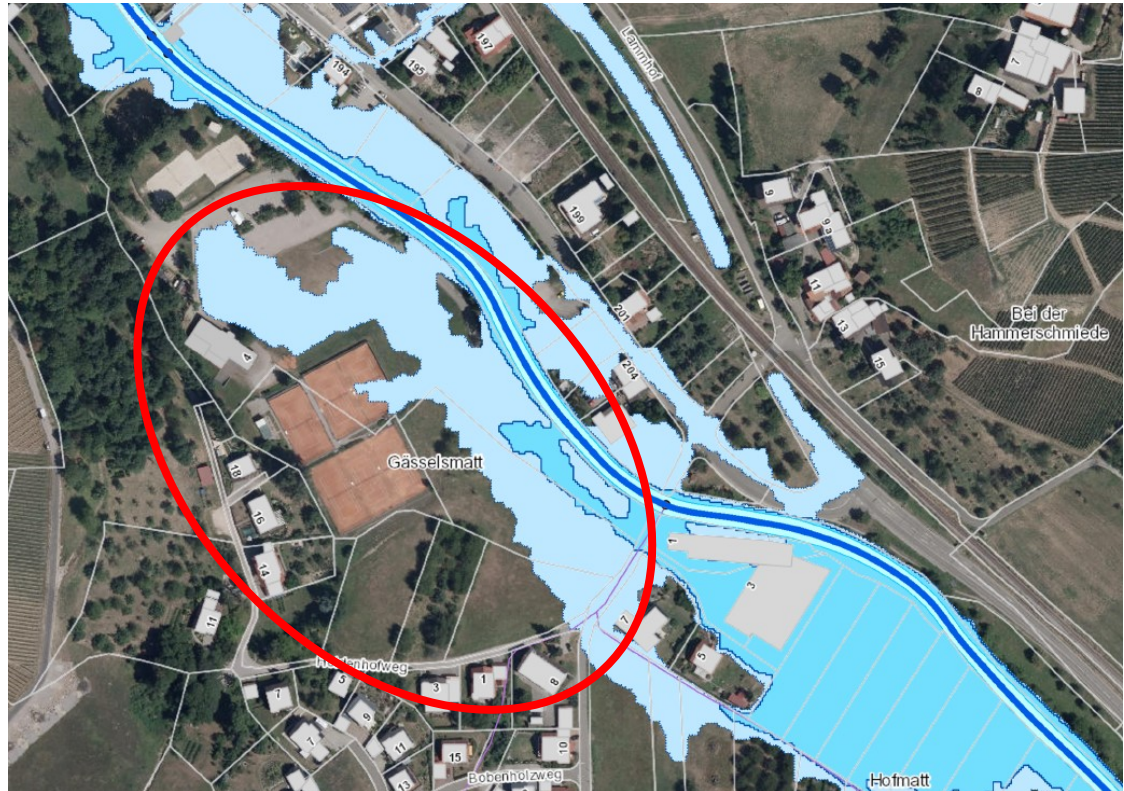
Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich (HQ 100 und HQ extrem), hervorgerufen durch die Acher bzw. durch die beiden im Plangebiet verlaufenden Gräben und ist faktisch dem Außenbereich zuzuordnen (siehe hierzu Ziffer 2 dieser Begründung). Damit gilt grundsätzlich das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG. Dieses kann jedoch nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG überwunden werden.

Um eine Planung bzw. Bebauung des Gebietes dennoch zu ermöglichen, wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz schon im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt, den wegfallenden Retentionsraum entsprechend auszugleichen, so dass das Plangebiet faktisch kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr darstellt und das Verbot nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht mehr greift. Voraussetzung hierfür ist, dass das erforderliche Wasserrechtsverfahren vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein muss. Die wasserrechtliche Plangenehmigung erfolgte mit Entscheidung am 15.12.2021. D.h., vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Neben dieser Maßnahme sollen die zwei, durch das Plangebiet verlaufenden Gräben (Gewässer 2. Ordnung) offengelegt bzw. renaturiert werden.

Für die Bereitstellung des Retentionsvolumens im Bereich der Acher, der Offenlegung der Gräben und der notwendigen Brückenbauwerke wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, welches ebenfalls vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde. Zudem müssen bis Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Retentionsausgleich sowie die Hochwassersicherheit faktisch hergestellt sein. D.h., dass der Gewässerausbau im Bereich der Acher und der zwei Gräben realisiert sein muss.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden die geplanten, naturnahen Gewässerbaumaßnahmen als naturschutzfachlich unter Berücksichtigung und Umsetzung der notwendigen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als unbedenklich eingestuft.



Luftbild mit Überflutungsflächen (HQ 100 und HQ extrem) ohne Maßstab Quelle: LUBW

10 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Durch das Büro Hydrosond in Rheinmünster wurde eine geotechnische bzw. hydrogeologische Untersuchung zur Erschließung des Baugebiets „Gässelsmatt/Heidenhof“ durchgeführt. Untersucht wurden der Baugrund im Hinblick auf den Straßenbau bzw. Kanalbau und Gründung der Gebäude. Darüber hinaus wurde der Boden im Hinblick auf Schadstoffe untersucht und geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

11 STARKREGENEREIGNISSE

Die Geländemodellierung des Plangebietes sieht ein gleichmäßiges Gefälle Richtung Nordosten vor. Oberflächlich abfließendes Wasser, welches nicht über die im Plangebiet verlaufenden Gräben entwässert, sowie nicht durch die Kanalisation gefasst wird, kann somit über den Straßenraum nach Nordosten Richtung Acher abfließen. Auf künstlich angelegte Senken wurde verzichtet. Es wurde zudem festgesetzt, dass die Rohfußbodenhöhe mindestens 10 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen muss.

Weiterhin wurden die im Plangebiet verlaufenden Gewässer, sowie die dortigen Kreuzungsbauwerke hydraulisch ausreichend dimensioniert, um ein HQextrem ausuferungsfrei abführen zu können.

Trotz dieser Vorkehrungen lassen sich mögliche Schäden durch Starkregenereignisse nicht gänzlich ausschließen, sodass eine starkregenangepasste Bauweise bei der privaten Erschließung empfohlen wird. Dies können insbesondere der konstruktive

BEGRÜNDUNG

Seite 23 von 26

Schutz von Lichtschächten, Kellerfenster und Kellerabgängen gegen zufließendes Wasser sein.

12 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Kappelrodeck erfolgt orientierungsleicht von Südosten über die bestehende Straße „Heidenhof“ welche im Nordosten von der „Hauptstraße“ abzweigt und über die Acher führt.

Die interne Haupterschließung des Plangebiets ist aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen als Stichstraße konzipiert und erfolgt in geschwungener Form parallel zur Acher. Diese Straße, welche ohne Gehweg mit einer Breite von 6,5 m (Brutto) verkehrsberuhigt als Tempo 30-Zone oder alternativ als Spielstraße ausgebaut werden soll, erschließt neben der geplanten Wohnbebauung zusätzlich die an das Plangebiet angrenzenden Wohnmobilstellplätze am Schwimmbad im Norden des Plangebiets.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen untergeordnete Wohnstraßen in Form eines Stiches und eines Ringes nach Südwesten ab, welche verkehrsberuhigt als Spielstraßen mit einer Breite von jeweils 6,0 m (Brutto) jeweils auch ohne Gehweg konzipiert werden sollen.

Neben den Erschließungsstraßen ist entlang der Acher ein Unterhaltungsweg geplant, welcher primär der Wasserwirtschaft dienen soll. Fußwege zwischen den einzelnen Baufeldern und im Bereich des grünen Angers mit Anbindung an die bestehenden Straßen stellen eine optimale Durchwegung des Plangebiets her.

Im Eingangsbereich und im Bereich der einzelnen Wohnstraßen, welche die einzelnen Baufelder erschließen, entstehen kleine, aufgepflasterte Platzbereiche, welche zum einen den Straßenraum gliedern und zum anderen entsprechende Aufenthaltsqualitäten bieten.

Entlang der einzelnen Straßen sind alternierend öffentliche Längsparkplätze vorgesehen, welche ergänzend zu den Aufpflasterungen und Baumpflanzungen die verkehrsberuhigten Bereiche stärken. Diese Parkplätze werden in Abhängigkeit der späteren Grundstückszufahrten festgelegt.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird über den Heidenhofweg als private Erschließungsstraße erschlossen. Um die Option für eine mögliche Verbreiterung in Zukunft offenzuhalten, wird im Plangebiet entlang dieser Straße bzw. ab der Grundstücksgrenze ein 1,5 m breiter Wirtschaftsweg festgesetzt. Die geplante Bebauung in diesem Bereich kann daher entlang dieser Privatstraße nicht erschlossen werden, weshalb auf diese nicht zugefahren werden darf bzw. kann. Vor diesem Hintergrund wurde entlang des maßgebenden Straßenabschnitts in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

13 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung werden teilweise bisher landwirtschaftlich genutztes Grünland und eine Obstwiese in der Größenordnung von ca. 1,18 ha in Anspruch genommen. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan von Kappelrodeck als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Verfahren wurden bereits agrarstrukturelle Belange in die Abwägung miteinbezogen.

Gründe für die Überplanung dieser Fläche sind, dass ein Großteil der Entwicklungsflächen im Außenbereich von Kappelrodeck landwirtschaftlich genutzt werden und

BEGRÜNDUNG

Seite 24 von 26

kurzfristig keine nennenswerten aktivierbaren Innenentwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. D.h., dass ohne Inanspruchnahme dieser Fläche bzw. Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr gegeben sind.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sowie der günstigen Erschließungssituation und Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die landwirtschaftlichen Flächen hat sich der Gemeinderat nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander dafür entschieden, diesen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln.

Von dem Flächenentzug sind mindestens zwei landwirtschaftliche Betriebe - davon ein Betrieb im Haupterwerb - betroffen. Bei Bedarf wird die Gemeinde Kappelrodeck den betroffenen Landwirten bei der Suche nach gleichwertigen Ersatzflächen behilflich sein, bzw. diese ggf. zur Verfügung stellen.

14 LÄRMEMISSIONEN

Durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim wurde im Entwurf eine Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das Plangebiet erstellt.

Untersucht wurde die Verkehrslärmeinwirkung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 87, der Hauptstraße und der Schienenverkehr auf der Achertalbahn sowie die Lärmeinwirkungen des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes und der Wohnmobilstellplätze.

Im Ergebnis sind neben der Erstellung einer Lärmschutzwand zwischen Wohnmobilstellplätzen und angrenzendem Wohngebiet als aktive Schallschutzmaßnahme zudem auch passive Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Gebäuden erforderlich.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.16 dieser Begründung und Lärmprognose Büro Dr. Jans.

15 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Durch das Ingenieurbüro Unger in Freiburg wurde ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet.

Um die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren ist die Versickerungsfähigkeit entsprechend nachzuweisen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation bzw. Vorflut abgeleitet werden. Zur Drosselung ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Retentionszisterne vorzusehen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens $1,0 \text{ m}^3$ je 50 m^2 versiegelter Dachfläche aufweisen, mindestens jedoch ein Rückhaltevolumen von $4,0 \text{ m}^3$. Der jeweilige Drosselabfluss richtet sich nach der Grundstücksgröße und ergibt sich aus der Drosselabfluss-spende von 20 l/(s*ha) . Für den Überlastfall ist jede Retentionsanlage mit einem Notüberlauf vorzusehen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte oder Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig, es sei denn ihre Gleichwertigkeit wird nachgewiesen

BEGRÜNDUNG

Seite 25 von 26

16 GEWÄSSERSCHUTZ

Neben der Acher im Osten, sind im Plangebiet zwei Gewässer (Gräben) 2. Ordnung vorhanden, welche naturnah gestaltet und in das Gesamtkonzept integriert werden. Zum Schutz der einzelnen Gewässer werden entsprechende Gewässerrandstreifen ausgewiesen, wobei im Bereich der Acher die Böschungsoberkante und bei den Gräben der mittlere Wasserstand maßgebend sind.

Hierbei sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG die einschlägigen wasserrechtlichen Verbote zu beachten. Diese sind in den Bebauungsvorschriften unter Hinweisen entsprechend aufgeführt.

17 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Kappelrodeck.

18 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Hierzu wird eine gesetzliche Umlegung durchgeführt. Anordnung und Einleitung der Umlegung wurden bereits durch den Gemeinderat der Gemeinde Kappelrodeck beschlossen.

19 KOSTEN

Die Erschließungskosten betragen:

▪ Verkehrsanlagen	ca. 775.115 EUR netto
▪ Lärmschutzwand	ca. 109.090 EUR netto
▪ Schmutzwasser	ca. 356.321 EUR netto
▪ Oberflächenentwässerung	ca. 283.430 EUR netto
▪ Wasserversorgung	ca. 292.455 EUR netto
▪ Gewässerbau	ca. 384.620 EUR netto
▪ Durchleitungsbauwerke	ca. 309.505 EUR netto
Gesamt	ca. 2.510.536 EUR netto

BEGRÜNDUNG

Seite 26 von 26

20 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 3,25 ha
davon:	
Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA)	ca. 1,98 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,75 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,52 ha
Fläche für Versorgung	ca. 0,003 ha

Gemeinde Kappelrodeck, den 17.02.2022

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach

Der 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 Gemeinde Kappelrodeck übereinstimmen.

Gemeinde Kappelrodeck, den 17.02.2022

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach

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 29.04.2022.

Gemeinde Kappelrodeck, den 29.04.2022

Der Bürgermeister
Stefan Hattenbach