

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Höhe baulicher Anlagen	7
2.4	Bauweise	9
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze	9
2.7	Nebenanlagen	10
2.8	Abgrabungen.....	10
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.10	Pflanzgebote.....	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	11
3.2	Dachaufbauten.....	12
3.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	13
3.4	Einfriedungen und Mauern	13
3.5	Außenantennen.....	13
3.6	Stellplatzverpflichtung	14
3.7	Regenwasserableitung	14
4	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ..	14
5	VER- UND ENTSORGUNG	15
6	SCHALLSCHUTZ.....	15
7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	15
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	16

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Freiburg ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen, insbesondere durch die Zuwanderung von Studierenden und jungen Beschäftigten mit ihren Familien. Durch das stetige Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider.

Auch in der Gemeinde Vörstetten ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken, aufgrund des demographischen Wandels insbesondere auch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, zu verzeichnen. Diese Nachfrage wird neben der guten infrastrukturellen Ausstattung und der intakten gewachsenen dörflichen Strukturen auch durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg und der gleichzeitig guten naturräumlichen Lage bedingt. Die Gemeinde ist bestrebt, innerörtliche Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung für eine Bebauung nutzbar zu machen, sodass die Bebauungsplanänderung für das Plangebiet einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden darstellt.

Im Plangebiet befindet sich ein inzwischen ungenutzter Gärtnereibetrieb mit angrenzendem privaten Wohnhaus. Diese Fläche im Innenbereich ist für eine Wiedernutzbarmachung für Wohn- und Gewerbebezüge geeignet und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Grub II“ und dem geplanten Wohngebiet „Krummacker“ entwickelt.

Die zur Wiedernutzbarmachung der Fläche erforderliche Bebauungsplanänderung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

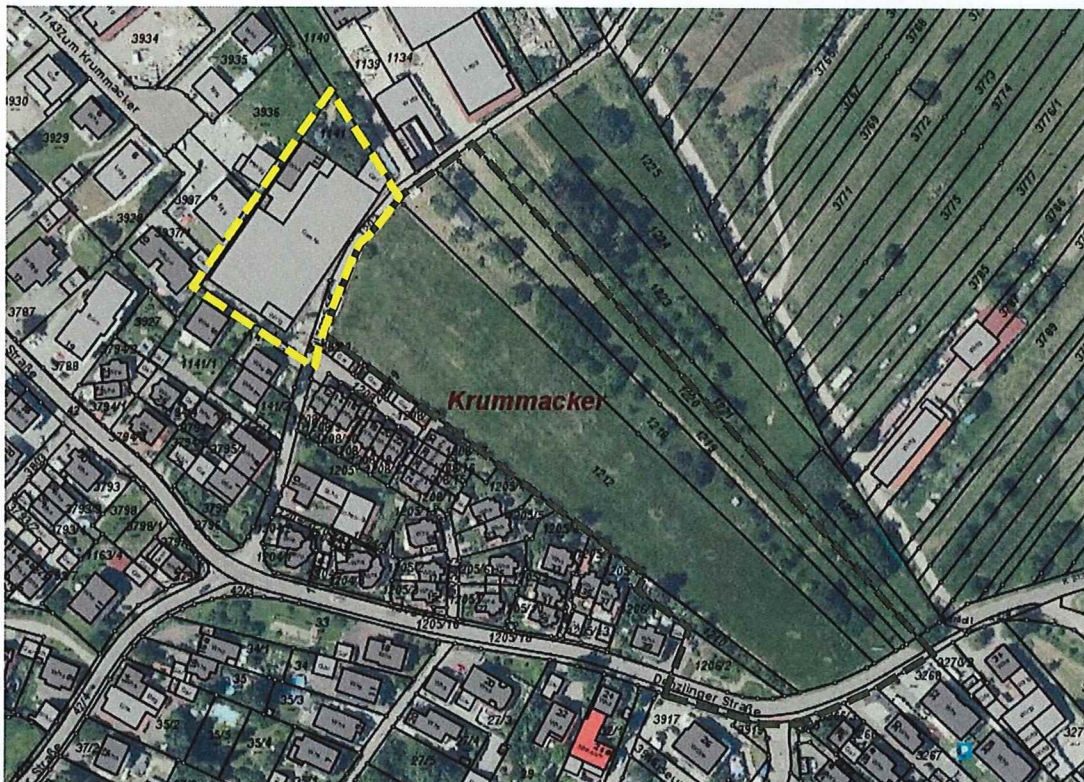
- Bereitstellung von (insbesondere barrierefreiem) Wohnraum zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine flächensparende Siedlungsentwicklung
- Wiedernutzbarmachung brachgefallener Innenbereichsflächen zu Wohn- und Gewerbebezügen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Vereinbarkeit von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlicher und privater Belange

Begründung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Vörstetten und wird durch die Sulzgasse im Osten begrenzt. Angrenzend befinden sich die durch den Bebauungsplan „Grub II“ überplanten Flächen: im Westen sind die benachbarten Flächen durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und im Süden durch ein Mischgebiet. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von 0,37 ha, ist Teil des Bebauungsplans „Sulzgasse“ und aktuell als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „gartenbauliche Erzeugnisse“ festgesetzt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Sulzgasse wird im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung und der parallel dazu laufenden Bebauungsplanaufstellung als zukünftiges Wohngebiet entwickelt.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet (gelb) und das angrenzende Gebiet „Krummacker“ (orange).



Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (gelb) und dem angrenzenden Plangebiet „Krummacker“ (schwarz), ohne Maßstab

Begründung

1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dar. Das in der Bebauungsplanänderung vorgesehene Mischgebiet weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als „Gemischte Baufläche“ anzupassen.

Die aktuell durchgeführte 5. Flächennutzungsplanänderung „Krummacker“ auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen weist zukünftig ein Wohngebiet aus. Das Plangebiet dient dementsprechend neben der Wohnraumgewinnung zusätzlich als Immissionspuffer zwischen dem Gewerbegebiet „Grub II“ und dem künftigen Wohngebiet „Krummacker“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörstetten - Reute mit Darstellung des Plangebiets in gelb sowie der 5.FNP-Änderung, die sich aktuell im Verfahren befindet, in schwarz (ohne Maßstab)

Begründung

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich dieses Verfahrens gilt bislang der Bebauungsplan „Sulzgasse“ aus dem Jahr 2009. Dieser setzt die Fläche als „Sondergebietsfläche für gartenbauliche Erzeugnisse“ fest.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sulzgasse“ mit Darstellung des Änderungsbereichs in gelb (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. 2019 wurde das Verfahren ursprünglich als Teil des Bebauungsplans „Krummacker“ im kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB eingeleitet. Durch die neueste Rechtsprechung zu § 13 b BauGB muss das Verfahren nach § 13 b BauGB jedoch auf ein Regelverfahren umgestellt werden. Der Teilbereich „Sulzgasse – 1. Änderung“, auf den sich das hier vorliegende Verfahren bezieht, befindet sich im Innenbereich, weshalb das Verfahren grundsätzlich nach § 13a BauGB fort-

Begründung

geführt werden konnte. Das Verfahren wurde unter dem neuen Namen jedoch erneut eingeleitet, wobei dies gleichzeitig mit dem Beschluss zur Offenlage erfolgte.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet die Planung einen Beitrag, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere einer schonenden und maßvollen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche im bereits gut erschlossenen Innenbereich. Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile befinden.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,37 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (Fläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf) überschreitet nicht den in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Die Fläche ist aktuell bereits mit einem Gewächshaus, sowie einem privaten Wohnhaushaus bebaut.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich mischgebietstypische Nutzungen § 6 (1), (2) BauNVO zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Daher ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Diese ist im „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom Büro Peter Lill dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde abweichend von den gesetzlichen Regelungen des § 13a BauGB zusätzlich zur Offenlage eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Bürgerworkshops sowie einer frühzeitigen Planauslegung durchgeführt.

Verfahrensablauf:

13.11.2023

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sulzgasse – 1. Änderung“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13a BauGB.

Begründung

13.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
24.11.2023 bis 05.01.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
19.02.2024	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sulzgasse – 1. Änderung“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, um als Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet eine Verbindung von Wohn- und Arbeitsstätten zu ermöglichen. Um die Auswirkungen hinsichtlich Verkehrslärm und Verkehrsbelastung aufgrund der in der Umgebung vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu reduzieren, werden verkehrsintensive Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ein gebietstypisches Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe muss beachtet werden.

Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Waren auf dem Grundstück hergestellt werden oder mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und die Verkaufsfläche maximal 10 % der Geschossfläche beträgt, jedoch höchstens 100 m². Dies ermöglicht einen ortsüblichen Hofverkauf.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

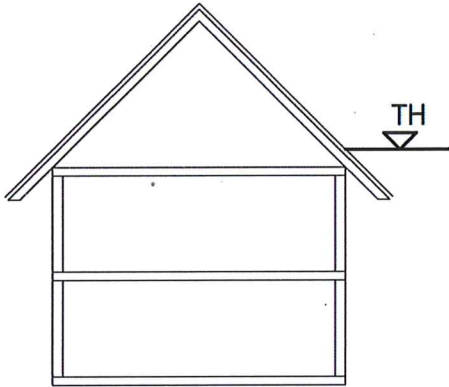
Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da sie eine angemessene und angestrebte Dichte der städtebaulichen Ordnung im Umfeld darstellt. Dies entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO für ein Mischgebiet.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

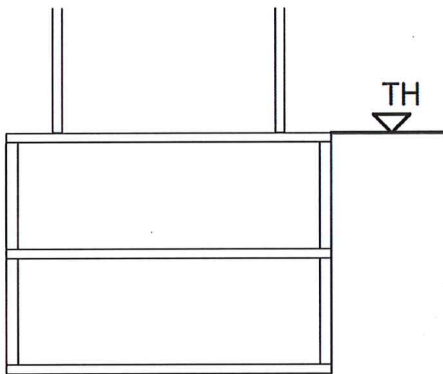
Der Bebauungsplan sieht vor, die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet auf drei festzulegen. Insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden wird eine eingeschossige Bebauung, wie sie im Bestand vorhanden ist, nicht mehr als zeitgemäß empfunden. Das Areal grenzt im Westen an gewerbliche Bauflächen an. Eine künftige Bebauung im Gebiet „Sulzgasse - 1. Änderung“ schafft somit auch höhenmäßig einen geeigneten Übergang zwischen kleinteiligeren Strukturen im Süden und größeren Strukturen im Westen.

Begründung

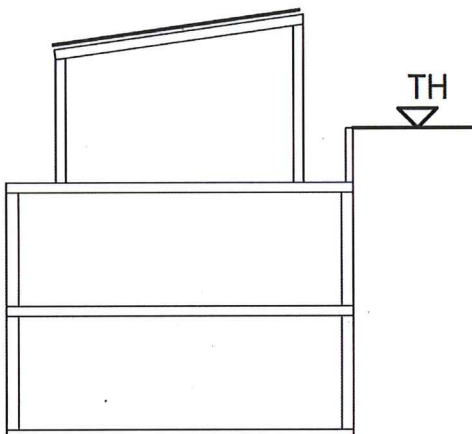
Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe, sowie die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist) an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen).



Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.



Bei Flach- und Pultdächern ist oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut des höchstgelegenen Vollgeschosses.



Sofern die Fläche vor Attikageschossen gleichzeitig als Terrassenfläche genutzt wird und damit einer Umwehrgung bedarf, gilt die Oberkante der Brüstung als Traufhöhe.

Begründung

Die Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen stellt sicher, dass sich das Gebäude in seiner gesamten Höhenabwicklung verträglich mit der Umgebungsbebauung gestaltet.

Durch technisch bedingte oder zur Energiegewinnung notwendige Bauteile, wie z.B. Solaranlagen oder Aufzugsschächte, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschritten werden, um zu gewährleisten, dass die Trauf- bzw. Gebäudehöhe auch tatsächlich in geeigneter Weise durch Wohn- und Gewerbeflächen ausgenutzt werden kann und hierbei keine Fläche durch derartige Anlage verloren geht.

2.4 Bauweise

Aufgrund der im Bestand vorhandenen aufgelockerten Bebauung in Ortsrandlage soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung insbesondere zu den Erschließungsstraßen hin zu gewährleisten. Die Festlegung der Baugrenzen zum Straßenraum hin trägt dem Wunsch der Bevölkerung nach der Erhaltung der Vorgartenzonen Rechnung. Gleichzeitig zielt diese darauf ab, die planerische Voraussetzung für eine den Straßenraum fassende Raumkante zu schaffen. Lediglich Dachvorsprünge bis 0,80m dürfen die Baugrenzen überschreiten, um den Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Dachgestaltung zu überlassen. Die weit gefassten Baugrenzen ermöglichen eine angemessene und angestrebte Nachverdichtung, die künftig eine effiziente Grundstücksnutzung zulässt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im Plan gekennzeichnete Vorgartenzone) dürfen maximal 50 % der Fläche je Grundstück versiegelt werden. Wasserdurchlässige Oberflächen wie Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen und begrüntes Rasenpflaster gelten im Sinne dieser Festsetzung auch als versiegelt, da die Festsetzung insbesondere auch der optischen Eingrünung des Gebiets dient. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und auch dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass keine zu starke Versiegelung der Vorgartenzonen erfolgt. Anhand dieser Regelungen soll diese städtebauliche Qualität somit gestärkt werden.

Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zur Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe dienen und damit mit weniger als 4,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe wird regelmäßig ein schmaler Grundstücksstreifen zur Erschließung der dahinterliegenden Fläche an die Straße angrenzen. Da dieser zur Zufahrt des Grundstückes erforderlich ist, wird hier regelmäßig eine Vollversiegelung erfolgen. Über die Koppelung an die Voraussetzung „der Erschließung des dahinterliegenden Grundstücks dienend“ soll vermieden werden, dass Grundstücksteilungen zur Umgehung dieser Vorschrift vorgenommen werden.

2.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische PKW-Garagen, überdachte Fahrradstellplätze, Carports und Tiefgaragen sind

Begründung

nur außerhalb der zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um für die Vorgartenzone ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild zu erzielen. Die Errichtung kleinteiliger baulicher Anlagen wie Carports und Garagen im Vorgartenbereich wirkt sich unruhig auf den öffentlichen Raum aus und wird als negativ angesehen.

Offene PKW- Stellplätze und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind auch innerhalb der zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone zulässig. Die Regelung ermöglicht es privaten Bauherren im straßennahen Raum einen geringen Teil als Stellfläche zu nutzen. Gleichzeitig stellt sie im Zusammenhang mit der Begrenzung der Versiegelung auf maximal 50 % sicher, dass dort keine Vollversiegelung erfolgt und ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt wird.

2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten – insbesondere Wärmepumpen – sind analog zur Zulässigkeit von Carports und Garagen nur außerhalb der zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone zulässig. Ansinnen ist auch hier die Stärkung der Vorgartenzone durch die Freihaltung dieses Bereichs von hochbaulichen Nebenanlagen.

Im Hinblick darauf, dass den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden soll, ihre Grundstücke frei zu gestalten, wird die Zulassung von hochbaulich nicht in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auch innerhalb der zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone als verträglich eingestuft, da die Versiegelung gleichzeitig maximal 50% betragen darf.

2.8 Abgrabungen

Das vollständige Abgraben von Untergeschossen ist nicht zulässig, um sicherzustellen, dass die Untergeschosse nicht vollumfänglich zu Wohnraum ausgebaut werden. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dieses ist in Untergeschosswohnungen regelmäßig nicht der Fall. Weiterhin soll hierdurch vermieden werden, dass die sichtbaren Außenwände eine als zu massiv empfundene Wirkung erlangen. Geringfügige Abgrabungen bis 0,80 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss sind daher nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers wird geregelt, dass Stellplatzflächen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbe-

Begründung

leuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Eine zusätzliche Minimierung der zunehmenden Lichtverschmutzung kann beispielsweise durch den Einsatz warmtoniger Lichtfarben, wie z.B. der Farbtemperatur Amber zum Schutz nachtaktiver Tiere oder reduzierte Lichtleistung in den Nachtstunden und einen nach oben hin geschlossenen Lampenschirm erreicht werden.

2.10 Pflanzgebote

Pro angefangener 450 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12-14 cm) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und Regelung zu Nebengebäuden hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend des Bestands und der Ortsrandlage sicherzustellen. Davon sind 1/3 der Bäume je Grundstück, jedoch mindestens 1 Baum je Grundstück in der zeichnerisch dargestellten Vorgartenzone anzupflanzen. Es sind nur regionaltypische Bäume zu verwenden (siehe auch Artenempfehlung in den Bebauungsvorschriften). Die Bestandsbäume auf dem nördlichen Grundstück sind grundsätzlich zu erhalten. Für abgängige Bäume sind entsprechend neue Bäume anzupflanzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Das südliche Umfeld des Plangebiets ist durch giebelständige Gebäude geprägt. Diese vorhandene Prägung wird als ortstypische städtebauliche Qualität wahrgenommen. Gleichzeitig grenzt westlich das Gewerbegebiet mit einer überwiegenderen Prägung durch Flach- und Pultdächer an. Es wird für das Plangebiet dementsprechend keine verbindliche Dachform festgelegt. Sowohl ein Satteldach als ortsbildprägende Charakteristik, als auch ein begrüntes Flach- oder Pultdach aus ökologischen Aspekten wird der Lage des Plangebiets am Ortsrand abseits des Ortseingangs gerecht. Eine Festlegung der Dacheindeckung wird daher nicht vorgenommen und den Bauherren somit eine flexible Dachausführung ermöglicht.

Flach- und Pultdächer, sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10°, sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen muss. Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft, stellt einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima dar und besitzt besonderen ökologischen und klimatischen Wert. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Entsprechend erfüllt sie kompensatorischen Charakter hinsichtlich der Merkmale einer Nachverdichtung.

Begründung

Seit 2022 gilt die Photovoltaik-Pflicht (§23 KlimaG BW) für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg. Im Plangebiet sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) demnach grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material und somit reflektionsarm herzustellen, sodass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen und einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Energiegewinnung Rechnung getragen wird.

Die Dächer von Garagen und Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 5° Dachneigung) auszubilden und intensiv oder extensiv begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10cm betragen muss. Diese Dachform wird festgesetzt, damit sich Garagen und Carports gestalterisch gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen. Die verbindliche Vorgabe einer Dachbegrünung erfolgt aus den o.g. Gründen.

3.2 Dachaufbauten

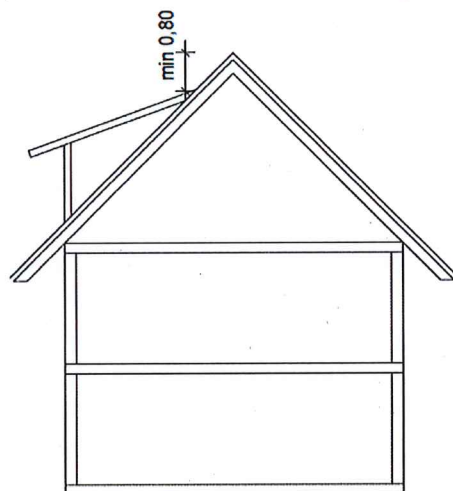
Dachaufbauten sind im Plangebiet auf Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig, um die potentiellen Wohnflächen im Dachgeschoss – insbesondere durch die Ausbildung von Dachgauben – besser nutzen zu können. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind auf allen Dächern zulässig.

Die Vorgaben hinsichtlich Größe und Gestaltung erfolgen um zu gewährleisten, dass sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügen. Ansinnen dabei ist, dass die Dachfläche trotz Dachaufbauten optisch erhalten bleiben soll (durchgängige Firstlinie), da dadurch eine städtebauliche Ordnung entsteht.

Die Dachaufbauten sollen in der Dachfläche lediglich untergeordnet in Erscheinung treten und das Dach nicht dominieren.

Neben Dachgauben sind insbesondere auch Dacheinschnitte (Negativgauben) als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen exemplarisch dargestellt:



Für Dachaufbauten gilt:

- Länge aller Dachaufbauten gemeinsam mit den Dacheinschnitten max. 50 % der Dachlänge
- Abstand zwischen Oberkante Dachaufbau und First vertikal gemessen mind. 0,8 m

Begründung

3.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der Bestandssituation und der Ortsrandlage sicherzustellen. Schottergärten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen explizit ausgeschlossen.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll hierdurch vermieden werden.

3.4 Einfriedungen und Mauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen bezogen auf die Gehwegoberkante nicht höher als 0,80 m sein. Ansinnen ist, den Straßenraum einheitlich, offen und einladend zu gestalten. Weiterhin sollen die Sichtbeziehungen zwischen Gehwegen bzw. Straßenraum und Einfahrtbereichen in die Straßen sowie in die privaten Grundstückszufahrten übersichtlich und sicher gestaltet werden. Es wird empfohlen diese Höhe so weit in das Grundstück hinein laufen zu lassen, bis ausreichende Sichtfelder bei der Ausfahrt gegeben sind. Als Referenzwert kann dabei z. B. die Anfahrtsicht nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dienen. Aufgrund dessen ist außerdem ein Mindestabstand der Einfriedungen von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Aufgrund der geringen Breite der Sulzgasse dient dieser Mindestabstand von Einfriedungen auch der Freihaltung eines Lichtraumprofils, das insbesondere für Müllfahrzeuge ausreichend Fahrraum gewährleistet.

Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei - mit Ausnahme von gemauerten Natursteinmauern - nur mit zum öffentlichen Straßenraum orientierten Heckenpflanzungen zulässig. Die Festsetzung trägt dem Wunsch nach einem grünen Vorgartenbereich Rechnung. Gemauerte Natursteinmauern unterscheiden sich optisch von anderen künstlichen Einfriedungen (insbesondere von Stabgitterzaun, Gabione, Legizaun und Holzzaun). Sie werden aus ästhetischen Gründen auch ohne Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sowie die Verwendung von Stacheldraht und Gabionen als Einfriedigung sind nicht zulässig. Diese Materialien sind nicht ortstypisch. Sie werden darüber hinaus aus gestalterischen Erwägungen ausgeschlossen.

3.5 Außenantennen

Außenantennen sind im Baugebiet nicht zulässig. Diese werden als negativ beeinträchtigend eingestuft. Satellitenschüsseln sind aus ortsgestalterischen Gründen und um negative Fernwirkungen zu vermeiden nur auf der Dachfläche zulässig und an die Farbe der Dachdeckung anzugleichen.

Begründung

3.6 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung gibt vor, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Insbesondere in ländlichen Regionen ohne einen Bahnanschluss zeichnet sich jedoch die Tendenz ab, dass pro Haushalt mehrere Kraftfahrzeuge vorhanden sind. Diese Entwicklung ist auch in Vörstetten zu beobachten.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge macht es erforderlich, bei der Entwicklung von Baugebieten auf die tatsächlichen Gegebenheiten einzugehen und dafür Sorge zu tragen, dass die privaten Kraftfahrzeuge auch auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können. Auf diese Weise werden die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigehalten und nicht durch parkende Autos zusätzlich belastet. Die schmale Breite der Sulzgasse lässt vorliegend auch kein Parken im öffentlichen Raum zu.

Die Gemeinde Vörstetten macht daher von der Möglichkeit Gebrauch, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Die Staffelung nach der Wohnungsgröße erfolgt, um die Stellplatz-Anzahl an den Bedarf anzupassen. Wohnungen bis maximal 45 m² Wohnfläche sind von der Stellplatzerhöhung ausgenommen, da in solchen Wohnungen meist nur eine Person lebt, die in der Regel nur einen PKW besitzt.

3.7 Regenwasserableitung

Die Festsetzungen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sowie zur Rückhaltung finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der Systeme. Aufgrund der begrenzten Abflussmenge ist eine teilweise Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erforderlich. Die Art und Größe der Anlagen zur Rückhaltung sind im jeweiligen Einzelfall zu berechnen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen von 2,48 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche angenommen werden.

4 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Dazu ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden.

Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Peter Lill, der Bestandteil der Begründung ist:

Eine im Zuge der Überplanung der Fläche erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich und/oder streng geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie weiterer wertgebender Arten, kann nicht ausgeschlossen werden. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen V 1 und CEF 1 ist demnach erforderlich.

Große Bereiche des Plangebiets sind aktuell versiegelt, im Zuge der Neuplanung wird der

Begründung

Versiegelungsgrad verringert. Das wird sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken.

Wertgebende Pflanzenstandorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Begrünung insgesamt nicht beeinträchtigt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter sowie von Schutzgebieten ist nicht auszugehen.

Der Standort ist aufgrund der Ortsrandlage, der hauptsächlich geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit und der relativ geringen Schwere und Komplexität der Auswirkungen für das Vorhaben geeignet.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Da ein bereits erschlossenes Grundstück überplant wird, sind alle Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom- und Telefonleitungen etc. grundsätzlich in der Sulzgasse vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert; eine ökonomisch effiziente Erschließung ist durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen gewährleistet. Die Sulzgasse wird durch das anstehende Umlegungsverfahren auf ein Mindestmaß von 5,50m, dem in geringem Maß höheren Verkehrsaufkommen entsprechend, verbreitert. Die bisher beengten Straßenverhältnisse der Sulzgasse werden dadurch entspannt, sodass sie in Zukunft darüber hinaus als untergeordnete Erschließung für das angrenzende Wohngebiet Krummacker, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr und als Feuerwehrezufahrt in Frage kommt.

Zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Spaziergängern zu angrenzenden Naherholungsflächen, dem Anwohnerverkehr und Fahrzeugen des landwirtschaftlichen Betriebs im Norden des Plangebiets sollen durch die Fahrbahnerweiterung der Sulzgasse vorgebeugt werden.

6 SCHALLSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit dem angrenzenden Plangebiet Krummacker eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dieser Begründung beigelegt ist.

Im Ergebnis ist hieraus ersichtlich, dass unter Zugrundelegung der allgemein verbindlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bereits über die Festlegung der Baugrenzen im Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze sichergestellt ist, dass keine – über die allgemein verbindlichen Vorgaben hinausgehenden – Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den Gebäuden selbst vorgenommen werden müssen.

7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung wird ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung des Plangebiets durchgeführt.

Begründung

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	3677 m ²
davon:		
Mischgebiet	ca.	3328 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	349 m ²

Vörstetten, 20.02.2024



Lars Brügger, Bürgermeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als 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 Vörstetten übereinstimmen.

Vörstetten, 20.02.2024
Lars Brügger, Bürgermeister



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 22.02.2024.

Vörstetten, 22.02.2024
Lars Brügger, Bürgermeister

