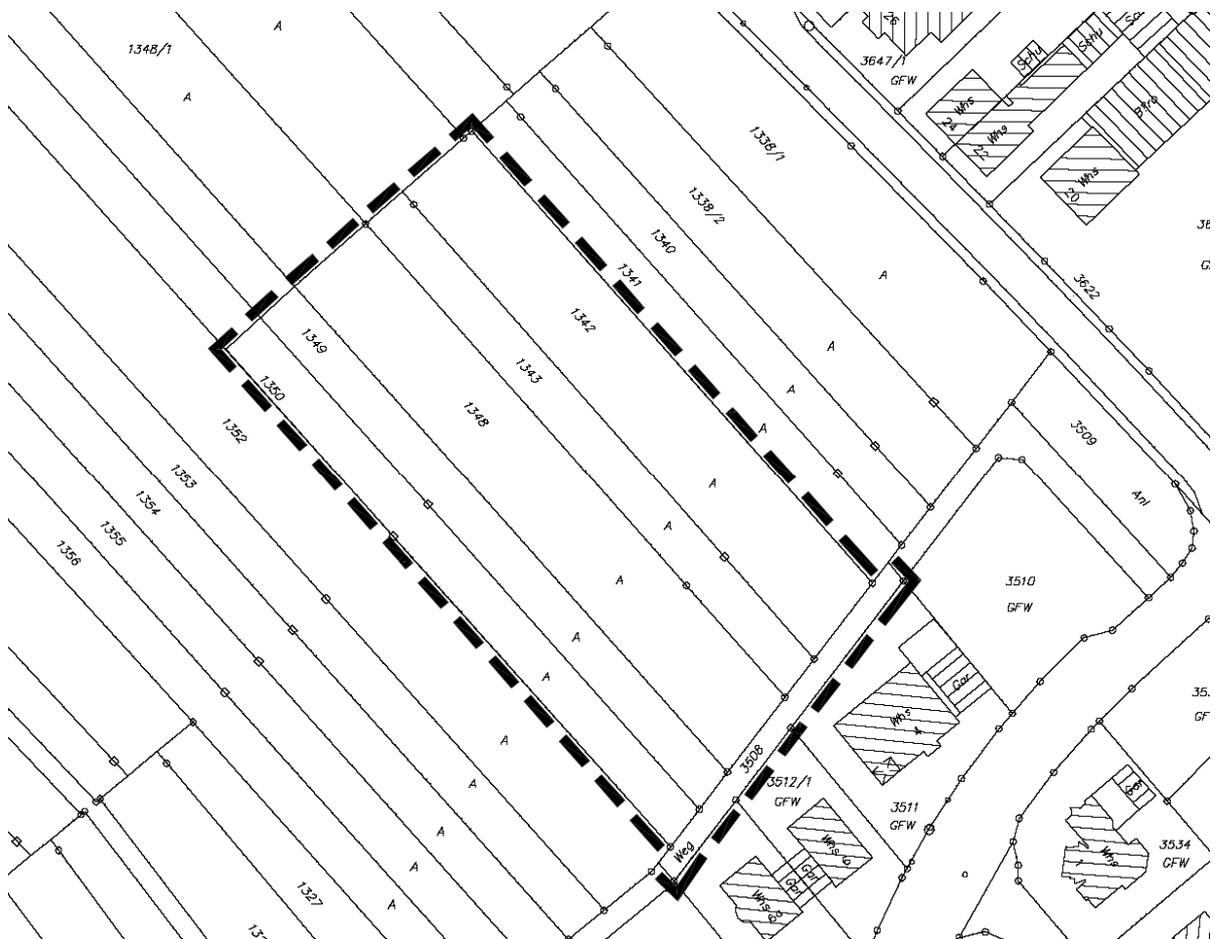


GEMEINDE VÖRSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN “GOTTESACKER II“

FASSUNG: Satzung

STAND: 13.10.2014



fsp.stadtplanung

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

Inhalt

Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Artenschutzrechtliches Gutachten
Schalltechnische Untersuchung

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Vörstetten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB über

- a) den Bebauungsplan "Gottesacker II"**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gottesacker II"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten hat am 13.10.2014

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet "Gottesacker II"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gottesacker II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Gottesacker II"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gottesacker II"

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 13.10.2014).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 13.10.2014
 - b) dem textlichen Teil (planungsrechtliche Festsetzungen) vom 13.10.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 13.10.2014
 - b) dem textlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) vom 13.10.2014
3. Beigefügt ist:
 - a) die Begründung vom 13.10.2014
 - b) Artenschutzrechtliches Gutachten vom 12.07.2014
 - c) Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2014

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Vörstetten, den

Lars Brüchner, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1 Im Mischgebiet sind Anlagen gem. § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Gleiches gilt für die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO die Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.3 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (Haupt- und Nebenanlagen) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.
- 1.2.1.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße (s. 1.4) auf der Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut. Liegt das Gebäude an zwei Verkehrsflächen, so gilt diejenige Straße, von der die Erschließung des Grundstücks (Zufahrt) erfolgt.
- 1.2.1.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße (s. 1.4) auf der Höhe der Gebäudemitte und dem höchsten Punkt der Dachfläche. Liegt das Gebäude an zwei Verkehrsflächen, so gilt diejenige Straße, von der die Erschließung des Grundstücks (Zufahrt) erfolgt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

- 1.2.1.4 Bei Pultdächern darf die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite um 3,5 m, an der niedrigeren Dachseite um 2,0 m überschritten werden.
- 1.2.1.5 Im Mischgebiet muss das dritte Geschoss in Richtung des allgemeinen Wohngebiets (Südwesten) um min. 1,5 m von der Außenfassade zurückspringen.
- 1.2.1.6 Durch Anlagen für erneuerbare Energien darf die max. Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden.
- 1.2.2 **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)**
Die jeweils zulässige Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet sowie die Geschossflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)**
- 1.3.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 **Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**
Die Höhe der Verkehrsfläche wird entsprechend den eingetragenen Höhenpunkten in der Planzeichnung festgesetzt. Sie darf um max. 0,3 m nach oben oder unten abweichen.
- 1.5 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**
- 1.5.1 Im Mischgebiet sind Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist außerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur zulässig in den eingetragenen Zonen und im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht sowie im Baufenster selbst. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports nur zulässig in den eingetragenen Zonen sowie im Bereich zwischen vorderer und rückwärtiger Baufensterflucht sowie im Baufenster selbst. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, sind die Baufensterfluchten maßgebend, die senkrecht zur Erschließung (Zufahrt) liegen.
Carports sind definiert als an min. 3 Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur zulässig im Bereich zwischen vorderer und rückwärtiger Baufensterflucht sowie im Baufenster selbst. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, sind die Baufensterfluchten maßgebend, die senkrecht zur Erschließung (Zufahrt) liegen.
- 1.5.5 Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.
- 1.5.6 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 12

1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die jeweils zulässigen Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit festgesetzt.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers/Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Hinterbeton.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bauliche Anlagen dürfen nicht tiefer als bis zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).

Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

MHW 209,6 m ü. NHN*

HHW 210,3 m ü. NHN*

Hinweis: Eine Baumaßnahme, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen mit geplanten Gründungstiefen unter dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

* Der Unterschied zwischen den Höhenangaben NN und NHN liegt laut Vermessungsbüro im Bereich Gottesacker II bei +3 cm. Der Verständlichkeit und Einheitlichkeit halber wurden die vom Landratsamt genannten MHW und HHW-Daten in das neue Vermessungssystem in NHN übertragen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 12

- 1.9.2 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Hinweis: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (im Zeitraum von September bis Februar) durchzuführen.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Der Platz im verkehrsberuhigten Bereich ist gem. Planzeichnung mit 1 standortgerechten, mittelgroßen Laubbaum zu bepflanzen (s. Pflanzliste im Anhang). Geringfügige Abweichungen von dem eingetragenen Standort sind in begründeten Fällen (Leitungstrassen, Wenderadien von Müllfahrzeugen usw.) zugelassen.

Hinweis: Der lichte Raum von 4,5 m im Bereich von Verkehrsflächen ist einzuhalten und der Baum auf der Platzfläche bei Bedarf entsprechend zu schneiden; dies gilt bereits zum Zeitpunkt der Anpflanzung und des Wachstums.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und -neigung

2.1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind gemäß der Eintragung in der Planzeichnung auszubilden.

2.1.1.2 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung der Neigung von 5° voneinander zulässig ist. Sollte keine Einigung erzielt werden, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgelegt.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachbegrünungen, welche auf flachen und flachgeneigten Dächern zulässig sind.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.2.3 Anlagen für erneuerbare Energien sind auf allen Dachflächen zugelassen.

2.1.3 Dachgestaltung

Im Mischgebiet ist der Rücksprung des jeweils dritten Geschosses in Richtung des allgemeinen Wohngebiets (Südwesten) auszubilden.

2.1.4 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.1.4.2 Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

- 2.2.1.1 Im Bereich des Mischgebiets wird die Anzahl der notwendig nachzuweisenden Stellplätze auf 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Müllbehälter 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 – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Einfriedigungen insgesamt nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.4.2 Mauern sind als Einfriedung insgesamt nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvor- oder hinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Die Verwendung von Gabionen und Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 2.4.4 Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen einen Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudedefläche aufweisen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100m² versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 3 cbm Retentionsvolumen vorzuhalten.

2.8.2 Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern dies der Boden zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen.

Hinweis: Der Austausch von grundwasserschützenden Deckschichten zum Zwecke einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung ist nicht zulässig.

Gemeinde Vörstetten, den _____

fsp.stadtplanung

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

Lars Brügner, Bürgermeister

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ANHANG:

Pflanzliste

Bäume (öffentlicher Straßenraum)

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomatosa</i>

Bäume (Privatgrundstück)

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Resista-Ulme</i>	<i>Ulmus resista</i> , Sorten „New Horizon“, „Regal“, „Rebella“
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Zitterpappel</i>	<i>Populus tremula</i>

Sträucher

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>

3 HINWEISE

3.1 Lärm

Gemäß Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass sich für die geplante Bebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Lebensmittelmarkt ergeben.

Um dennoch Konflikten zwischen dem Markt und späteren Bewohnern des Mischgebietes vorzubeugen, soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass diesen entweder durch bautechnische Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten vor den eigentlichen Fenstern) oder durch entsprechende Grundrissgestaltung (keine schutzbedürftigen Räume in Richtung des Marktes) entgegengewirkt werden kann.

3.2 Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen sind aufgrund der Brutaktivität von Vögeln nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorzunehmen, um die Tötung einzelner Tiere zu vermeiden.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Wiesen) an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung können landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden. Diese Emissionen sind, sofern ordnungsgemäß bewirtschaftet wird, von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

3.4 Boden

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen
- 3.4.1.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.4.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 12

3.4.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Mutterboden

3.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).

3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4.3 Abfallrecht

3.4.3.1 Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.

3.4.3.2 Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

3.4.3.3 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, AZ.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit dem Erlass vom 10.08.2004, AZ.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, AZ.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 02.12.2011, AZ.: 46-8982.31/15 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2015 ihre Gültigkeit.

3.4.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

3.4.3.5 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.4.3.6 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

3.4.3.7 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 — Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

3.5.2 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.6 Geotechnik

3.6.1 Im Planungsgebiet steht vermutlich Löss als Baugrund an. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u.dgl.) wird empfohlen, geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

3.6.2 Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

3.7 Verwendung von Niederschlagswasser

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.8 Versorgungsträger

3.8.1 Telekom

3.8.1.1 Im genannten Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

3.8.1.2 Eine endgültige Entscheidung, ob das Plangebiet von der Telekom versorgt wird, steht derzeit noch aus.

3.8.2 Badenova

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 12

- 3.8.2.1 Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.
- 3.8.2.2 Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.
- 3.8.2.3 Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.
- 3.8.2.4 Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova Netz GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 3.8.3 Netze BW (ehemalig EnBW Regional)
- 3.8.3.1 Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.
- 3.8.3.2 Für das geplante Mehrgenerationenhaus muss frühzeitig die benötigte Leistung mitgeteilt werden, um gegebenenfalls einen separaten Anschluss einzuplanen.
- 3.8.3.3 Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.
- 3.8.3.4 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, gebeten.
- 3.8.3.5 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.
- 3.8.3.6 Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. acht Wochen benötigt.
- 3.8.3.7 Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 19

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Lage des Plangebietes.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	5
1.4	Verfahrensablauf.....	6
1.5	Flächennutzungsplan	6
2	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	7
3	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	9
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche und Gebäudehöhen.....	10
4.3	Bauweise	11
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.6	Anzahl der Wohnungen.....	12
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8	Pflanzmaßnahmen.....	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	Gestaltung der Dächer	13
5.2	Einfriedungen.....	14
5.3	Müllbehälterstandorte.....	14
5.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	14
5.5	Stellplatzverpflichtung	14
5.6	Aussenantennen.....	15
5.7	Niederspannungsfreileitungen.....	15
5.8	Umgang mit Niederschlagswasser	15
6	ERSCHLIESSUNG	16
7	UMWELTBELANGE.....	16
7.1	Schutzgutbetrachtung	16
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	19
9	VER- UND ENTSORGUNG	19
10	IMMISSIONEN.....	19
11	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Vörstetten ist mit dem Bebauungsplan „Sieben Jauchert“ (Rechtskraft 04.04.2013) einen Schritt in Richtung eines neuen, gemeindeeigenen Versorgungszentrums gegangen. Neben der Planung eines Lebensmittelmarktes ist dort die Entwicklung eines Mehrgenerationenwohnheims mit medizinischer Versorgung vorgesehen.

Diese Planung trägt zum Einen dem demographischen Wandel mit einer immer älter werdenden Bevölkerung Rechnung, indem sie die ärztliche Versorgung im Ort sichert und berücksichtigt zum Anderen den Klimaschutz im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, wo man in Nähe der Versorgung (Lebensmittel, Arzt) auch wohnen kann. Als Wohnformen wurden energiesparende Wohnungen auf dem Lebensmittelmarkt und Einzel- bzw. Doppelhäuser entlang der 1. und 2. Reihe der Kreisstraße vorgesehen.

Der nun vorliegende Bebauungsplan „Gottesacker II“ knüpft an die zuvor beschriebene Planung an. Zum Einen ist ein Mischgebiet vorgesehen, in welchem die Nutzungen aus dem Mehrgenerationenhaus z.B. weitere Senioren- und behindertengerechten Wohnungen in Nähe einer Arztpraxis oder einer Apotheke fortgeführt und weiterentwickelt werden können, zum Anderen eine Wohnbebauung. Diese soll über Fußwege direkt an den Lebensmittelmarkt angebunden werden und so eine energieeinsparende Mobilität begünstigen. Die Wohnbebauung ist zum Ortsrand hin mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, sodass eine aufgelockerte Struktur mit Grünbereichen den Übergang zur Landschaft bildet.

Die Bebauung stellt unter Aspekten der Ortsentwicklung einen sinnvollen Lückenschluss dar und begünstigt das gewollte Zusammenwachsen zwischen ärztlicher Versorgung, Lebensmittelmarkt und Bestandsbebauung. Die Arrondierung des Ortsrandes mit einer dem Ort im Verhältnis angepassten Wohnbauentwicklung sowie die Sicherung der Versorgungsfähigkeit stärkt die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und lässt sie weiterhin attraktiv für ihre Bewohner sein.

Da es sich um eine Maßnahme handelt, die zwischen Bestandsbebauung im Osten und geplanter sowie inzwischen bereits teilweise realisierter Bebauung im Norden und Westen handelt, kann das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Vörstetten.

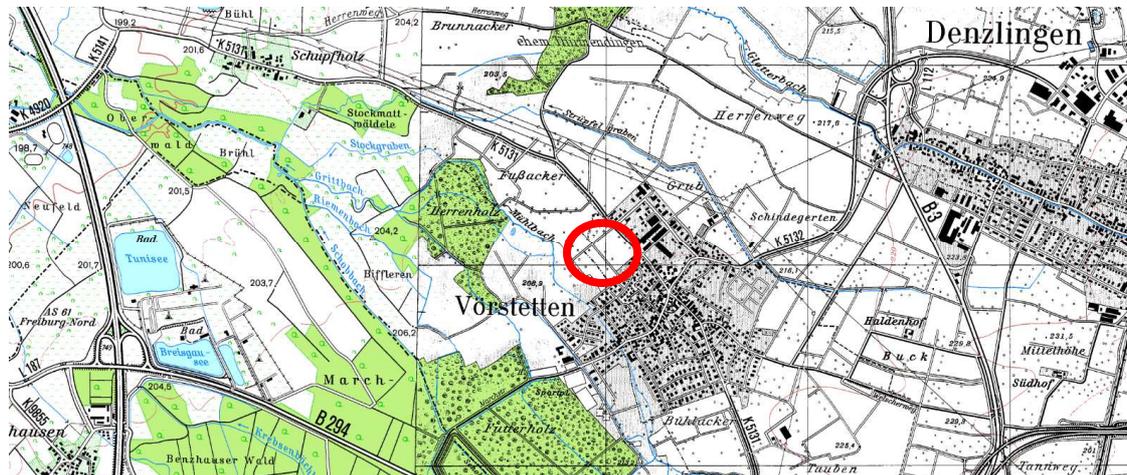


Abb. 2: Ausschnitt topographische Karte (ohne Maßstab)

Im Nordosten grenzt geplante Wohn- und Mischgebietsbebauung an das Plangebiet, im Osten grenzt geplante und bestehende Wohnbebauung an (Bebauungsplan „Sieben Jauchert“, Rechtskraft 04.04.2013). Im Süden und Südwesten liegen landwirtschaftliche Flächen, während im Nordwesten ein geplanter Lebensmittelmarkt mit Wohnbebauung im oberen Stockwerk angrenzt (Bebauungsplan „Sieben Jauchert“, Rechtskraft 04.04.2013).



Abb. 3: Geltungsbereich BPL „Sieben Jauchert“ (ohne Maßstab)

1.3 Planungsverfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Der zu ändernde Bereich umfasst eine Fläche von ca. 4.126 m² und setzt, mit zulässigen Überschreitungen durch Garagen und Stellplätze, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,8 für das Mischgebiet fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche bei ca. 2.686 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Da der Bebauungsplan „Gottesacker II“ der Nachverdichtung dient und in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Sieben Jauchert“ im bebauten Kontext von Vörstetten liegt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Auch die anderen Voraussetzungen (zulässige Grundfläche, UVP-pflichtige Vorhaben) werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend wird eine Prüfung derselben durchgeführt, deren Ergebnisse eingearbeitet wurden (s. Kapitel 7.2).

Obwohl nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB direkt mit dem zweiten Beteiligungsschritt, der Offenlage, begonnen werden kann, hat sich die Gemeinde dennoch entschlossen, zuvor eine freiwillige Behördenbeteiligung zur Abstimmung durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 19

1.4 Verfahrensablauf

17.03.2014	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gottesacker II“ nach § 2 (1) Bau GB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und Beschluss der freiwilligen Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange
Schreiben vom 24.04. mit Frist bis zum 26.05.2014	Freiwillige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
28.07.2014	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.
22.08. bis 30.09.2014	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 07.08. mit Frist bis zum 10.09.2014	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
13.10.2014	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gottesacker II“ samt örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute (wirksam seit dem 06.07.2006), vorliegend in der Fassung der 1. Änderung, sieht für den Bereich zum Teil landwirtschaftliche, zum Teil Wohnbaufläche vor. Vorgesehen ist durch den Bebauungsplan „Gottesacker II“ für den Bereich Misch- und Wohnbaufläche.

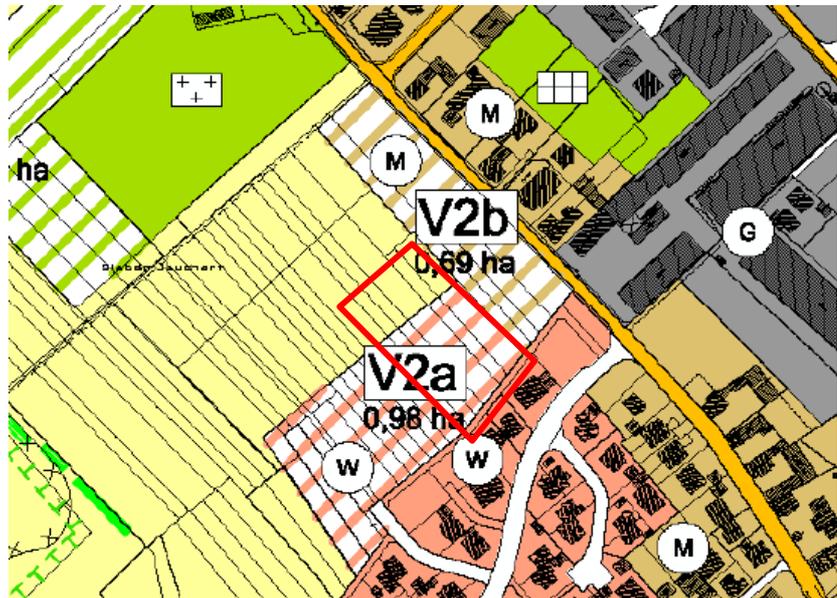


Abb. 6: Flächennutzungsplanausschnitt (ohne Maßstab)

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Ist dies der Fall, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die vorliegende Planung sieht Misch- und Wohnbaufläche, angrenzend an Misch- und Wohnbaufläche vor. Da die Voraussetzung entsprechend im vorliegenden Fall gegeben ist, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Gottesacker II“ im Wege der Berichtigung angepasst.

2 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die entsprechenden Folgen der Klimaveränderung (z.B. Starkregenereignisse, Hitzeperioden, Trockenheit) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschiedenen ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen u.a. bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung daher näher erläutert.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 19

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, anzustreben.

3 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers um einen zentralen öffentlichen Bereich vor.

Angrenzend an die geplante Mischbebauung in Form von Lebensmittelmarkt mit Wohnbebauung obenauf im Nordwesten und das geplante Mehrgenerationenwohnen samt Arztpraxen und Apotheke im Norden soll die Möglichkeit für weitere Mehrgenerationenwohnungen und ebensolche Wohnformen (Senioren- und Behindertengerecht) im Plangebiet in direkter Nachbarschaft entstehen. Angrenzend an Einzel- und Doppelhausbebauung im Nordosten und Osten sind sechs Grundstücke für Einzel- und eines für Doppelhausbebauung vorgesehen. Diese sind in kleine Einheiten gegliedert und über separate Zufahrten erreichbar.

Der öffentliche Bereich, der als Verteiler im Gebiet eine zentrale Funktion einnimmt und gleichzeitig durch die Baumpflanzung und ansprechende Gestaltung eine hohe Freiraumqualität ausbildet, bildet den zentralen Platz. Ein Fußwegesystem soll das Gebiet über den Platz hinweg direkt an den Lebensmittelmarkt anbinden.

Sollte in einigen Jahren Bedarf nach weiterem Wohnraum in Vörstetten vorliegen, besteht die Möglichkeit der Erweiterung des Gebietes nach Süden; die dann nötig werdende Erschließung wurde bereits mitbedacht, um ein einheitliches Quartier entwickeln zu können. Ein entsprechender Straßenstich, an den im Falle einer weiteren Bebauung angebaut werden kann, der im Bebauungsplan jedoch vorerst als Grünfläche dargestellt wird, ist bereits im Entwurf vorgesehen. Auch das Fußwegesystem könnte dann weiter ausgebaut werden und kurze Wege z.B. zum Lebensmittelmarkt ermöglichen.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Mischgebietes, welches an weitere Mischgebiete im Bereich des BPL „Sieben Jauchert“ angrenzt, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Flächen für Mehrgenerationenwohnen (Senioren- und Behindertengerecht) in Verbindung mit dazugehörigen Nutzungen (z.B. Arztpraxen, Apotheke etc.) vor anderen großflächigen Nutzungen wie z.B. Gartenbaubetrieben vorzuhalten. Um Nutzungskonflikte durch an- und abfahrenden Kundenverkehr auszuschließen, wurden Tankstellen ausgeschlossen. Nichtzuletzt werden Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen, um die geplanten und bestehenden benachbarten Wohnnutzungen vor unerwünschter Lärmbelästigung zu schützen und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) und Beeinträchtigungen des neuen Versorgungsmittelpunkts von Vörstetten zu schützen.

Ein Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen in diesem Gebiet nicht zugelassen sein, um zum Einen den Flächen für Wohnnutzung den Vorrang vor andern großflächigeren Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Verwaltungs-

gebäude und deren Parkplatz) zu geben und zum Anderen Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr (Sportereignis, Tankstelle, Beherbergungsbetriebe) innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche und Gebäudehöhen

Als maximale Gebäudehöhe wurden im Mischgebiet 10,8 m festgesetzt; diese Festsetzung orientiert sich an der geplanten umgebenen Mischgebietenutzung und sorgt für ein einheitliches Gesamtbild. Von der Festsetzung einer Traufhöhe wurde, wie in den benachbarten Gebieten, abgesehen, um bei der Entwicklung der Gebäude samt ihrer Nutzungen einen möglichst großen Spielraum zu lassen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass bis zu III Vollgeschosse möglich sind, wobei das dritte Geschoss um mindestens 1,5 m von der Außenfassade Richtung Wohnbebauung (Südwesten) zurückspringen muss. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bauliche Auflockerung der Gebäude in Richtung Wohnbebauung zu erreichen.

Die GRZ wurde auf max. 0,6 festgesetzt. Somit kann der neue Wohn- und Versorgungsbereich des Ortes auf der Fläche in gebündelter Form, unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demographischen Wandels, eine sinnvolle Ergänzung erhalten, welche auch im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem bereits geplanten Standort vorteilhaft ist.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde, in Anlehnung an die umgebende und geplante Bestandsbebauung, eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10,8 m festgesetzt. Somit findet zum Ortsrand hin eine einheitliche Höhenentwicklung statt. Pultdächer dürfen die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Seite um max. 2,0 m, an der höheren Seite um max. 3,5 m überschreiten, um ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoss ausbilden zu können.

Die GRZ wurde auf 0,4 festgesetzt, sodass eine gute Ausnutzung der bereits geplant in Anspruch genommenen Flächen ermöglicht wird. Als GFZ wurde 0,8 festgesetzt, was die Bebauung mit II Vollgeschossen widerspiegelt.

Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, dürfen Anlagen für Erneuerbare Energien im Misch- und im Allgemeinen Wohngebiet die max. Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt gilt die geplante Erschließungsstraße, deren Höhenlage in der Planzeichnung festgesetzt wurde. Zudem wurde die Festsetzung aufgenommen, dass die Straße mit einem Spielraum von 0,3 m nach oben oder unten zu errichten ist, um möglichen Spielraum für Anpassungen zu geben, ohne den Bezugspunkt zu ungenau werden zu lassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Mischgebietsfläche wurde ein großes Baufenster ausgewiesen, um im Zusammenhang mit der nordwestlich angrenzenden Mischgebietsfläche einen möglichst großen Spielraum in der Gestaltung der geplanten Gebäude, deren Nutzungen sich ergänzen und zusammenhängen sollen, zu bieten. Die GRZ wurde auf 0,6 festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden einzelne Baufenster (11,5 m x 14 m für Einzelhäuser und 16 m x 14 m für Doppelhäuser) festgesetzt. Die GRZ von 0,4

und die GFZ von 0,8 entsprechen der für Wohngebiete zulässigen Festsetzungen und ermöglichen eine aufgelockerte, 2-geschossige Bebauung, wie sie auch in der Umgebung zu finden ist.

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist, je nach Art der baulichen Nutzung, die offene Bauweise (MI) oder Einzel- und Doppelhausbebauung (WA) zulässig.

Die offene Bauweise im Mischgebiet soll eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit den geplanten Nutzungen ermöglichen und trägt gleichzeitig der Durchlüftung des Plangebietes Sorge. Auf die Festsetzung der Firstrichtung wurde verzichtet, um die für die später im Gebäude untergebrachten Nutzungen optimale Ausrichtung der Gebäude anbieten zu können.

Die Festsetzung von überwiegend Einzelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet stärkt die Ausbildung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur am Ortsrand, wie sie gerade auf dem Land städtebaulich erwünscht ist. Die festgesetzte Firstrichtung Richtung Südwest begünstigt den Einsatz von Solaranlagen auf dem Dach.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um gerade im Bereich des zentralen Bereichs eine hohe Qualität zu erreichen, wurde festgesetzt, dass bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen größer als 25 m³ nur im Bereich der Baufenster bzw. in deren seitlichen Fluchten und, für zwei Grundstücke, im Bereich der dafür ausgewiesenen Zonen, entstehen dürfen. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück, bis zur hinteren Baufensterflucht, errichtet werden; für zwei Grundstücke wurde zusätzlich eine Stellplatzzone zur praktikableren Anordnung derselben auf dem Grundstück eingetragen. Wichtig ist hierbei, dass, sollte das Grundstück über zwei Straßen erschlossen sein, diejenige Straße maßgebend ist, von der die Erschließung erfolgt.

Im Mischgebiet sind Tiefgaragen, mit Ausnahme ihrer Zufahrten, Garagen und Carports nur im Baufenster selbst zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die die Gebäude umgebenden Freiräume vor weiterer Bebauung zu schützen und die Qualität im öffentlichen Raum zu sichern.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienen, sind grundsätzlich im gesamten Wohngebiet zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Versorgung des Gebietes und die Möglichkeit, flexibel auf energetische Handlungsbereiche zu reagieren.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen egal welcher Art und welcher Größe einen Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Dies gewährleistet gerade im Bereich des Platzes und der Stichstraßen, welche für die Müllentsorgung als Wendeflächen dienen, eine Sicherung der baulichen Anlagen.

4.6 Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus wurden max. 2 Wohneinheiten, für Doppelhaushälften max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

4.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers/Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Die Festsetzung, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auch auf den Grundstücksflächen zulässig sind, wurde getroffen, um die privaten Grundstücke nicht zugunsten der Verkehrs(herstellungs)fläche beschneiden zu müssen. Die Nutzung der Grundstücke bzw. ihrer Gartenanteile bleibt zum größten Teil uneingeschränkt; nur dort, wo das Grundstück an Verkehrsflächen angrenzt, sind geringfügige Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zu dulden.

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

Um das Grundwasser vor Verunreinigung und Beeinträchtigung zu schützen, wurde eine Gründung unter dem mittleren Grundwasserhöchststand als unzulässig festgesetzt. Auch die Verwendung einer wasserdichten Wanne bis mindestens zum gemessenen Grundwasserhöchststand wurde vorgegeben.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze und Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und streulichtarme Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein. Möglich wären derzeit z.B. LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen. Da sich die Technik in diesem Bereich jedoch beständig weiterentwickelt und auch andere Belange (z.B. einheitliches Beleuchtungskonzept im Straßenraum) relevant sind, wird auf eine konkrete Festsetzung von spezifischen Leuchtmitteln verzichtet.

4.9 Pflanzmaßnahmen

Der Platz ist mit einem mittelgroßen Laubbaum zu bepflanzen. Vorgesehen ist, zur Aufwertung der freien Platzfläche akzentuiert eine Linde als typischen Dorfplatz-Baum zu pflanzen, unter der gespielt und im Sommer Schatten gesucht werden kann.

Damit der Baum mit zunehmendem Wachstum nicht die Funktion des Platzes als Wendefläche für große Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) beeinträchtigt, muss er in einer lichten Höhe von 4,5 m zurückgeschnitten werden, sofern er den Wenderadius tangiert.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Gestaltung der Dächer

Dachform und - Neigung

Im Mischgebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper als einläufiges Pultdach, ohne Firstversatz, oder als Flachdach mit 0° - 20° festgesetzt. Die Festsetzung zu Dachform und -neigung ist dem nordwestlich liegenden Mischgebiet entsprungen, um eine bauliche Einheit der später funktional zusammenhängenden Gebäude zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden für die südwestlichen Gebäude entweder Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 40° festgesetzt, oder, wie für die Gebäude östlich des Platzes, Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50°. Pultdächer sind nur einläufig, ohne Firstversatz, zulässig und auch im Zusammenhang mit einem Attikageschoss möglich. Die Festsetzungen der Dachform nimmt die in der Umgebung geplanten und bestehenden Dachformen auf und ermöglichen eine traufständige Bebauung zum Ortsrand.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern zu erzielen, ist die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung der Neigung von 5° voneinander zulässig ist. Sollte keine Einigung zwischen den Bauherren erzielt werden, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung auf 40° festgelegt.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen, wurden rote bis braune Dacheindeckungen zugelassen. Die dunkle Dacheindeckung ist vor allem auch im Zusammenhang mit Solaranlagen getroffen worden, da bei einer flächenhaften Eindeckung mit Solaranlagen die überwiegend dunkle Dachfläche auch allgemein mit dunklem Material umrandet werden soll.

Davon allgemein ausgenommen sind Dachbegrünungen.

Dachgestaltung

Im Mischgebiet ist ein Rücksprung des jeweils dritten Geschosses in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes (Südwesten) auszubilden. Dadurch kann eine gestaffelte Höhenentwicklung zum Ortsrand hin unterstützt werden.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Ähnlich wie für die Dächer der Hauptgebäude sind auch für die Garagen, Carports und Nebenanlagen rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Materialien festgesetzt, damit sich diese in die umgebende Bestandsbebauung und das Ortsbild einfügen. Aus ökologischen und Klimaschutzgründen sind auch Dachbegrünungen mög-

lich. Diese können das Niederschlagswasser aufnehmen und zur Verdunstung bringen oder zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation beitragen.

5.2 Einfriedungen

Um den öffentlichen Raum zu stäken und einer Abschottung der Grundstücke vorzubeugen, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur 0,8 m hoch ausgebildet werden dürfen. Wenn Sockelmauern Verwendung finden, sind diese sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen als auch zu benachbarten Grundstücken nicht höher als 0,3 m anzulegen; obenauf dürfen diese noch mit 0,5 m, also bis insgesamt 0,8 m, eingefriedet werden.

Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, um die Qualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Gabionen und Stacheldraht sind nicht zulässig, da erstere dem ländlichen, durchgrünten und aufgelockerten Ortsbild von Vörstetten widersprechen und sich letztere gestalterisch nicht in das angestrebte offene und räumlich einladende Wohn- und Mischgebiet einfügen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen einen Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Dies gewährleistet gerade im Bereich des Platzes und der Stichstraßen, welche für die Müllentsorgung als Wendeflächen dienen, eine Sicherung der Einfriedigungen vor Schädigungen.

5.3 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität des öffentlichen Raumes dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

5.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt das ortstypische eher ländliche Erscheinungsbild des Wohngebietes und erhöht somit auch die Qualität des öffentlichen Raums.

5.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit weiteren Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Gottesacker II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung für das Allgemeine Wohngebiet eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze er-

forderlich sind. Im Mischgebiet wurde keine Erhöhung der Stellplatzzahl vorgenommen, weil dort aufgrund der geplanten Nutzung (Senioren- und Behindertengerechtes Wohnen) nicht von einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen auszugehen ist.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht nur zugunsten der klimafreundlichen Mobilität in letzter Zeit viele Verbesserungen angestrebt und erreicht wurden, ist der ÖPNV in Vörstetten nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs als zentralem öffentlichem Quartiersplatz soll den zukünftigen Bewohnern eine angenehme Aufenthaltsqualität und sicherer Aufenthalt ermöglicht werden; die Straßenflächen sollen daher nicht als „öffentliche Parkzonen“, die teilweise ein höheres Gefahrenpotenzial z.B. auch für spielende Kinder besitzen, zweckentfremdet werden.

5.6 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

5.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf privaten Grundstücken ist über (bewirtschaftbare) Retentionszisternen (je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 3 cbm Retentionsvolumen) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Über diesen wird das Wasser Richtung Mühlbach geführt und dort eingeleitet.

Wenn eine begehbare Drosselzisterne zum Einsatz kommt, kann im Entwässerungsantrag für die Privatgrundstücke auf die Anordnung eines grenznahen, separaten RW-Kontrollschachtes auf dem Privatgrundstück verzichtet werden.

Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern dies möglich und in einem Gutachten nachgewiesen ist. Der Austausch von grundwasser-schützenden Deckschichten (z.B. Austausch einer Lößlehmschicht durch Kies/Sand) zum Zwecke einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung ist dabei nicht zulässig.

6 ERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den zentralen verkehrsberuhigten Bereich. Von diesem gehen zwei Wohnwege ab, von denen einer als Fußweg in Richtung Markt weitergeführt wird. Der derzeit vom Platz in Richtung Süden abgehende öffentliche Grünstreifen kann, sofern eine Weiterentwicklung des Gebietes vorgesehen ist, als öffentliche Straße ausgebaut werden und die Erschließung des neuen Quartiers einleiten. Auf diesem Grünstreifen sowie im angrenzenden Bebauungsplanangebot „Sieben Jauchert“ sind Stellplätze (2 temporär im Grünstreifen, 5 angrenzend im Gebiet „Sieben Jauchert“ im Rahmen der Umsetzung) für Gäste und Besucher vorgesehen. Auch der im Westen liegende 2 m schmale öffentliche Grünstreifen soll, sofern eine Erweiterung des Quartiers vorgesehen ist, als öffentlicher Fußweg ausgestaltet werden und so eine fußläufige Verbindung z.B. zum Markt schaffen.

Die Baumpflanzung auf dem zentralen Platz fördert die Aufenthaltsqualität und sorgt zudem für eine angenehme Schattenspende gerade in den Sommermonaten. Ihre Lage darf, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsbetrieben, geringfügig variieren.

7 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 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.

Die Einwirkungen auf die Schutzgüter müssen jedoch trotzdem betrachtet werden und werden daher nachfolgend beschrieben; gestützt wird sich dabei auf den im Rahmen der betreffenden Flächennutzungsplanänderung verfassten Umweltbericht.

7.1 Schutzgutbetrachtung

Das Plangebiet liegt im bebauten Kontext von Vörstetten, umgeben von bestehender und geplanter Wohn- und Mischbebauung. Der zu bebauende Bereich wird derzeit als Wiesenfläche genutzt; vereinzelt stehen Bäume auf der Fläche (s. Abb. 5).

Schutzgut Boden/Wasser

Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden entsprechend Flächen neu versiegelt. Dem Schutzgut Boden werden daher im Oberbodenbereich Flächen entzogen. Die Funktionen des Bodens für die „Natürliche

Bodenfruchtbarkeit“, als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Flächen negativ beeinflusst. Großräumig gesehen wird die Neubildung nicht in relevantem Ausmaß vermindert, da im durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Umfeld genügend Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die Bebauung wird zu einem Verlust von Grünland sowie von Einzelgehölzen führen. Die Fläche ist für wertgebende Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) von Bedeutung. Entsprechend wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden in der Begründung ergänzt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Klima/Luft

Eingriffe in das Schutzgut sind vor allem im unmittelbaren Bereich des Vorhabens zu erwarten. Durch den zu erwartenden Anliegerverkehr ist mit einer entsprechenden Zunahme von Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen.

Weiterhin sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets hält sich die Beeinträchtigung des Schutzguts jedoch in Grenzen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Baumbestände auf Grünland sind Bestandteil der gut strukturierten Landschaft westlich und südwestlich von Vörstetten. Der Verlust dieser führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, welches nun erst südlich und westlich des Friedhofes den ländlichen Charakter von Streuobstwiesen beinhaltet.

Schutzgut Mensch

Durch den zu erwartenden Anliegerverkehr wird es zu einer aufgrund der Flächengröße geringen Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung kommen; gleichzeitig wird neuer Wohnraum für die Menschen geschaffen.

Die Erholungsnutzung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung, welche vom Büro für Landschaftsplanung im Juli 2014 durchgeführt wurde, kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung sowohl für Vögel als auch für Insekten (Großer Feuerfalter, Totholzbewohnende Kä-

BEGRÜNDUNG

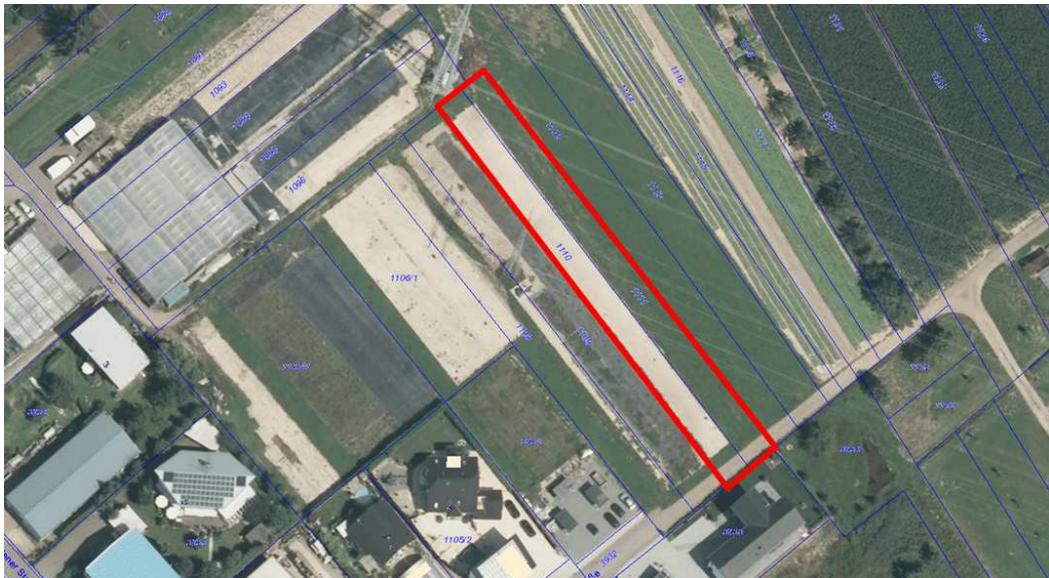
Seite 18 von 19

fer) zu Verbotstatbeständen führen kann. Daher wurden seitens des Gutachters verschiedene (CEF-) Maßnahmen vorgeschlagen, um die Verbotstatbestände auszuschließen.

Da diese jedoch, mit Ausnahme der Baufeldräumung, aufgrund fehlender Freiflächen im Gebiet selbst außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden müssen, können die Maßnahmen nicht als Festsetzung formuliert werden, sondern werden nachfolgend aufgeführt:

Auf den Flurstücken Nr. 1110 und 1111 ist auf einer Fläche von mindestens 1.400 m²

- vorgezogen eine Extensivierung oder Neuanlage einer Wiese (Einsaat mit autochthonem Saatgut mit wertgebenen Arten) vorzunehmen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zweischürig zu mähen (1. Generation nicht im Juni, 2. Generation nicht im August). Bei jedem Schnitt sind ca. 5 % wechselnde Restfläche zu belassen (CEF-Maßnahme)
- die Förderung des sumpflättrigen Ampfers durch Beimengung von max. 1 % *Rumex obtusifolius* zum Saatgut bei Neubegrünung zu erbringen
- Anpflanzung von Vogelnährgehölzen
- Anlage eines Schmetterlingssaums (Hochstaudenflur)



- Zudem ist der plangebietsangrenzende Birnbaum auf eine Fläche mit Altbaumbestand in max. 500 m Entfernung umzusiedeln.

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 19

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	4.971 qm
Allgemeines Wohngebiet	3.082 qm
Mischgebiet	977 qm
Verkehrsfläche	676 qm
Gehweg	91 qm
öffentliche Grünfläche	145 qm

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch den Anschluss an die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Sieben Jauchert“ geplanten Leitungen erfolgen. Vorgesehen ist die Entsorgung im Trennsystem.

10 IMMISSIONEN

Da durch die Nähe zum Lebensmittelmarkt samt Anlieferung für die geplante Bebauung von Lärmkonflikten auszugehen war, wurde eine schalltechnische Untersuchung beim Büro Modus Consult in Karlsruhe in Auftrag gegeben.

Das Gutachten (Juli 2014) kam zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Bebauung weder tags noch nachts überschritten werden.

Um jedoch mögliche Konflikte zwischen Marktnutzung und Bewohnern vorzubeugen, wurde ein Hinweis zum Thema Lärm aufgenommen. Entsprechend soll bei der konkreten Gebäudeplanung darauf geachtet werden, durch bautechnische Möglichkeiten (z.B. vorgehängte Fassaden etc.) oder durch geeignete Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume vom Markt abgewandt) mögliche Konfliktpunkte zu reduzieren.

11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es erfolgt eine freiwillige Umlegung der Grundstücke.

Gemeinde Vörstetten, den _____

fsp.stadtplanung

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

Lars Brügger, Bürgermeister

Der Planverfasser