



**Gemeinde Sasbach**  
**ORTENAUKREIS**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Areal Häusler“**

### **Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	16
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2	Raumordnung und Landesplanung	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	17
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>18</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
5.2	Städtebauliches Konzept	18
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
6.1	Bebauung	18
6.2	Verkehr	24
6.3	Technische Infrastruktur	27
6.4	Grünkonzept	29
6.5	Immissionsschutz	30
6.6	Belange des Klimaschutzes	30
6.7	Umweltbelange	31
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	33
7.	AUSWIRKUNGEN	35
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	36
7.3	Verkehr	36
7.4	Ver- und Entsorgung	36
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	36
8.1	Bodenordnung	36
8.2	Entschädigungen	36
8.3	Erschließung	37
8.4	Kosten und Finanzierung	37
8.5	Planungsrecht	37
9.	FLÄCHENBILANZ	38
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	39



## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE, LUBW; SCHEMATISCHE EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS .....	8
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS.....	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONSS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	15
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN 2017; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	16
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	17
ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN „BUNGERT“, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 17.12.1964.....	17
ABBILDUNG 8: EINTRAGUNG DER SICHTFELDER IN DIE PLANZEICHNUNG.....	25
ABBILDUNG 9: LAGEPLAN DER BAULAST ZUM AUSSCHLUSS DER AUSBRINGUNG VON PFLANZENSCHUTZMITTELN .....	30

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

In der Oberdorfstraße befand sich der Betrieb Garten- und Landtechnik Häusler. Nach der Betriebsaufgabe wurde das Betriebsgelände im Jahr 2016 von einem privaten Investor erworben. Beabsichtigt ist auf dem Areal Wohnbebauung zu realisieren.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b>			
Seit der Aufgabe des Gewerbebetriebs liegt die Fläche im Plangebiet brach. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.	Ja	Ja	
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?</b>			
Nettobauland 6.492 m² x Grundflächenzahl 0,4 = <u>Grundfläche 2.597 m²</u>			
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Es sind keine Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen.	Ja	Ja	
<b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b>			
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja	



**4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

**5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts nicht notwendig. Darüber hinaus besteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Am 09.04.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Häusler“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.03.2018 sowie die textlichen Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.04.2018 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 03.12.2018 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.12.2018 wird vom 17.12.2018 bis zum 25.01.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.12.2018 bekannt gemacht.



Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.12.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.12.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_. \_\_. \_\_. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2.       Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1       Begründung der Erforderlichkeit**

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Darüber hinaus kann die Gewerbebrache einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

### **2.2       Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde für das Plangebiet durch Bioplan, Bühl, eine artenschutzrechtliche Abschätzung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

#### Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sowie vertiefende Untersuchungen sind eine Betroffenheit aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen, Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Kreuz-, eventuell Wechselkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende, spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie eine Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Kreuz- eventuell auch Wechselkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahmen 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

#### Begründung

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen müssen die Abrissarbeiten erst nach einer Frostperiode (bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden), in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

#### Vermeidungsmaßnahmen 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei lichtempfindlichen Fledermaus-Arten wie die beiden Langohr- oder verschiedene Myotis-Arten, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der Obstwiese, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

#### Vermeidungsmaßnahmen 3 - Amphibien - Kreuz- und Wechselkröte

Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit beider Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Kreuz- bzw. Wechselkröten ansiedeln und laichen können.

#### Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen bzw. der aufgeführten weiteren Vorgehensweise ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den hier behandelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.



## 2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte, LUBW; schematische Eintragung des Plangebiets

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

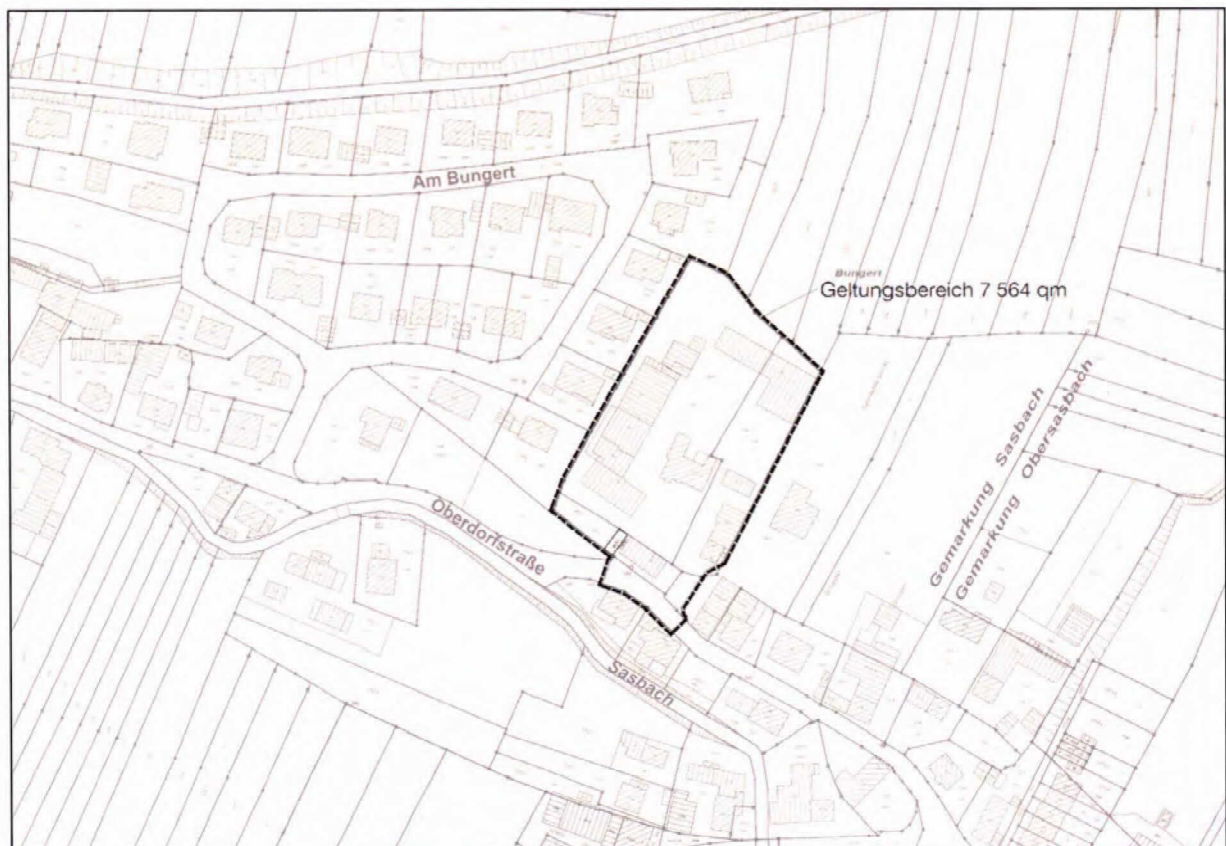


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB hat eine Größe von etwa 0,76 ha (7.564 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die landwirtschaftliche Fläche,
- im Osten durch das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes Nr. 69,
- im Süden durch den südlichen Rand der Oberdorfstraße,
- im Westen durch die Wohnbebauung des Baugebietes "Bungert".

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Grundstückfläche des früheren Gewerbebetriebs Garten- und Landtechnik Häusler.

Im Bereich der Anbindung des Plangebiets an die Oberdorfstraße erfolgt ein Grundstückstausch, damit die Zufahrt zum benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 283 langfristig gesichert werden kann. In diesem Bereich wird nur die neue Grundstücksfläche des Vorhabenträgers in den Geltungsbereich einbezogen. Die Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 283 dagegen nicht.

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

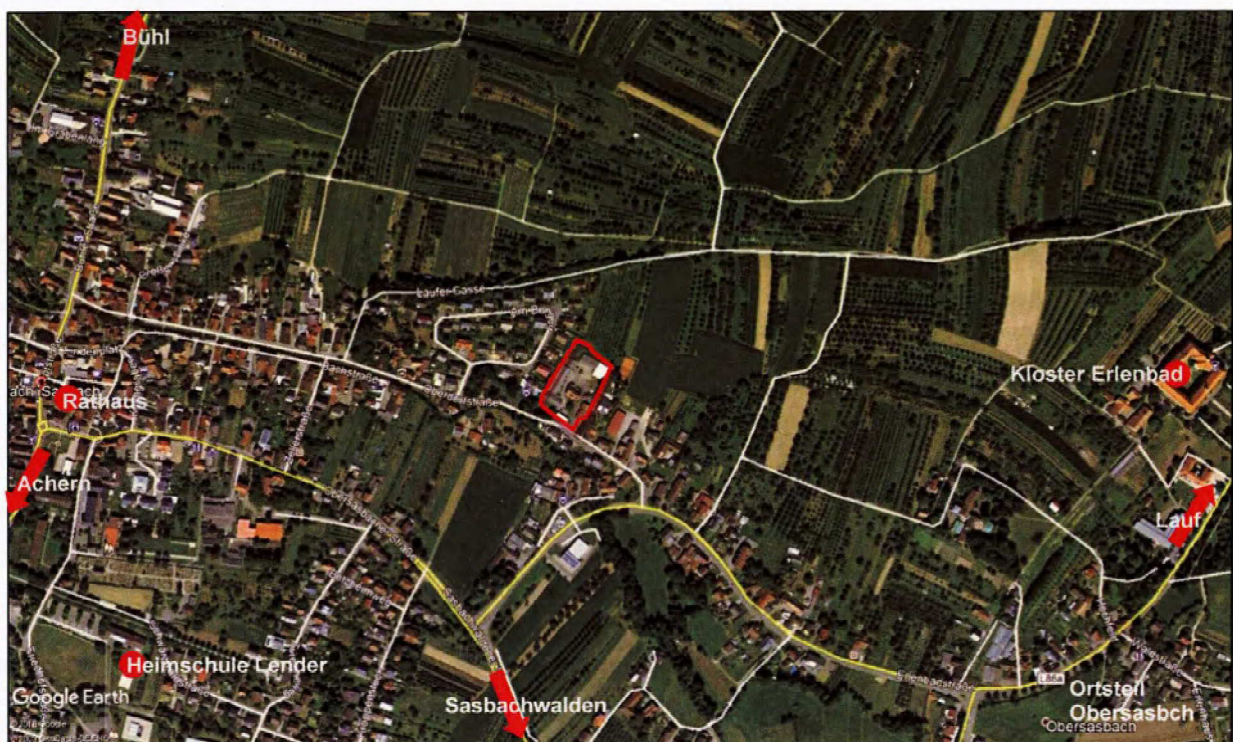


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil bebaut mit Wohngebäuden, Werkstätten und Ausstellungsräumen der früheren Firma Garten- und Landtechnik Häusler. Einzig im südlichen und nördlichen Randbereich befinden sich noch unbebaute Flächen. Das Obergeschoss des Ausstellungsraums an der Oberdorfstraße wurde hierbei bereits zurückgebaut.



Im Plangebiet befindet sich ein Fachwerkhaus, das bislang als Kulturdenkmal geschützt war. Inzwischen wurde die Denkmaleigenschaft des Gebäudes durch die Denkmalschutzbehörde noch einmal geprüft und festgestellt, dass das Gebäude abgebrochen werden darf.

Westlich des Plangebiets schließt die Wohnbebauung des Baugebiets „Bungert“ an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit großzügigem Gartenbereich und privaten Anlagen für die Freizeitgestaltung (Tennisplatz). Im Süden befindet sich die Oberdorfstraße mit der teilweise kleinteiligen Bebauung.

Nördlich des Plangebiets beginnt die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Direkt im Anschluss an das Plangebiet wird Obstbau betrieben. Bei der Anlage dieser Obstbäume wurde bereits die angrenzende Nutzung berücksichtigt und zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten.

### **3.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

### **3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Gelände steigt von etwa 147,0 m+NN in der Oberdorfstraße bis zu etwa 156,0 m+NN am nördlichen Plangebietsrand.

### **3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Aus geomorphologischer Sicht liegt das Plangebiet in der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Entsprechend den vorliegenden geologischen Karten ist der natürliche Baugrund im nördlichen Teil des Standortes oberflächennah von eiszeitlich abgelagertem Löss geprägt. Nach Süden hin sind diese Sedimente mit Talfüllungen des Sasbachs verzahnt. Darüber hinaus sind hier Hangschuttvorkommen möglich. Im tieferen Baugrund sind von Tonen und Tonmergeln dominierte Gesteine des Tertiärs zu erwarten.

Durch GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung des Baugrundes mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Demnach besteht der natürliche Baugrund zunächst aus feinsandigen Schluffen (Löss), die in der Regel eine Mächtigkeit von mehreren Metern aufweisen. Im nördlichen Bereich stehen diese Schluffe bis zur Endteufe von 6 m an. In Richtung Süden nimmt die Mächtigkeit der Schluffe ab und beträgt im Einmündungsbereich zur Oberdorfstraße bei nur noch 0,7 m. Unter den Schluffen folgen, soweit deren Basis erreicht wurde, grobkörnige Böden in Form von Sanden und Kiesen mit rotbrauner oder brauner Färbung.

Die Basis der Sande und Kiese wurde lediglich im Einmündungsbereich zur Oberdorfstraße erreicht. Hier folgte ab 4,8 m Tiefe halbfester Ton.

Die Aufschlussergebnisse decken sich somit gut mit den Erwartungen nach der geologischen Karte. Während hangseits der oberflächennahe Baugrund von Löss dominiert wird, wurden talseits auch andere Böden angetroffen (Hangschutt, Tone).

Der natürlich anstehende Baugrund ist an der Oberfläche von gering mächtigen, zumeist kiesig ausgebildeten Tragschichten der Bodenplatten der Gebäude und der Oberflächenbefestigungen der Park- und Verkehrsflächen überdeckt. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen liegt bei wenigen Dezimetern bis maximal 0,63 m.

#### Begründung

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen und liegt auch nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

#### Bodenbelastungen

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Plangebiet ein Altstandort mit der Bezeichnung „**Häusler Landmaschinen**“, Flst.-Nr. 283/1, 284, 284/1, erhoben. Auf den Grundstücken wurde von 1986 bis 2016 Landmaschinen- und Kfz-Handel betrieben. Zu den betrieblichen Einrichtungen zählten eine Reparaturwerkstatt, ein Tanklager und ein Waschplatz. Am 19. Dezember 2018 wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „Orientierende Untersuchung (OU) eingestuft.

Diese Einstufung bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Durch GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung des Baugrundes und Untersuchung ausgewählter Baustoffproben mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Die Proben aus den Schwarzdecken erwiesen sich als teerfrei.
- Die Bodenplatten der ehemaligen Werkstatthallen sind leicht bis mäßig mit Mineralölprodukten belastet.
- Bauzeitbedingt ist in den Gebäuden mit schadstoffhaltigen Baustoffen zu rechnen (z. B. Dacheindeckungen aus Wellasbestzementplatten).
- Die chemisch-analytische Untersuchung des Baugrundes erbrachte zu großen Teilen unauffälligen Befund, so dass die Erkundungsergebnisse unter Berücksichtigung der altlastenrelevanten Vornutzung u. E. insgesamt als günstig einzustufen sind.
- Unter den Bodenplatten der Gebäude und den Oberflächenbefestigungen im Außenbereich stehen gering mächtige Tragschichten aus Kiesen und Sanden an. In den Proben aus den Tragschichten wurden leichte Belastungen bis in den Z1.2-Bereich nach VwV Boden festgestellt.
- Der gewachsene Boden weist den Erkundungsergebnissen zufolge keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Eine Ausnahme hiervon stellt die im mittleren Plangebiet festgestellte Belastung mit BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe) dar. Die Belastung sollte im Rahmen der geplanten Umnutzung durch Abgraben saniert werden. Vorab wird gutachterlich eine Eingrenzung der Belastungen empfohlen. Sofern eine Sanierung in diesem Bereich erfolgt, kann das Grundstück aus gutachterlicher Sicht nach jetzigem Kenntnisstand multifunktional, also auch als wohnbaulich, genutzt werden.

Dieser Vorgehensweise hat das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, mit Schreiben vom 25.01.2019 zugestimmt. Demnach stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes keine bewertungsrelevante Sachverhaltensänderung dar und die Kenntnisse über den betroffenen Altstandort sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung zu klären, ob der Altstandort der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand erreicht. Aus Sicht der Atlasbearbeitung kann der Aufstellung des Bebauungsplanes „Häusler Areal“ daher zugestimmt werden.



### **3.2.6 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Etwa 20 m unterhalb des Plangebiets verläuft der Sasbach. Auf das Plangebiet hat der Sasbach keine Auswirkungen.

#### Grundwasser

Hinweise auf einen geschlossenen Grundwasserkörper ergaben sich im Allgemeinen nicht. Bei der talseits gelegenen Bohrung im Einmündungsbereich zur Oberdorfstraße war das Bohrgut ab 3 m Tiefe nass. Eventuell handelt es sich hierbei um Grundwasser. Verfahrensbedingt konnte dies mit dem Kleinrammbohrverfahren aber nicht festgestellt werden. Darüber hinaus ist es nicht auszuschließen, dass es nach Niederschlägen zu talseits auf stärker durchlässigen Schichten abfließendem Sickerwasser kommt.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIA des Wasserschutzgebietes „Mättich“ der Gemeinde Sasbach. Hierdurch können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben.

### **3.2.7 Immissionsbelastungen**

#### Landwirtschaft

Nördlich des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Flächen zum Obstanbau, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Die Bäume beginnen in einem Abstand von mindestens 5 m zum Plangebiet.

Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen muss bereits Rücksicht genommen werden auf die westlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Durch die Umnutzung des Plangebiets wird nach Einschätzung der Gemeinde jedoch kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und neuer Wohnbaugrundstücken aufgeworfen, der das Rücksichtnahmegebot verletzen könnte. Auch ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zwar rückt durch die Umnutzung der Gewerbebrache neue Wohnbebauung an die landwirtschaftlich genutzte Fläche heran. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass auf dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss, die über das hinausgehen, was der Bewirtschafter bereits derzeit leisten muss beziehungsweise auch leistet. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg in einem aktuellen Urteil vom 12.06.2018 (Az. 1 LB 141/16) folgendes ausgeführt:

„Heranrückende Wohnbebauung verletzt einem bestehenden emittierenden Betrieb gegenüber das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (...). Das ist indes nicht schon dann der Fall, wenn sich in der Nachbarschaft eines (privilegierten) Außenbereichsbetriebes nichtprivilegierte Nutzung ansiedelt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (...) steht selbst einem privilegierten Außenbereichsnutzer kein Anspruch darauf zu, dass seine benachbarten Flächen Außenbereich bleiben. In dieser Annahme ist eingeschlossen: Der privilegierte Landwirt hat dementsprechend auch keinen Anspruch darauf, dass eine Lage, in der sich Dritte möglicherweise gegen sein Tun beschweren werden/können, erst gar nicht entsteht.



#### Begründung

Dass sich die hinzutretenden Nutzer gegen sein landwirtschaftliches Tun wenden und voraussichtlich/möglicherweise Beschwerden führen werden, reicht daher für sich nicht aus, um ein Abwehrrecht annehmen zu können. Hinzukommen muss vielmehr, dass diese Beschwerden nach dem derzeit absehbaren Stand der Dinge Erfolg haben (könnten/können). Das ist erst dann der Fall, wenn die nunmehr aufeinanderstoßenden Nutzungen miteinander nicht (mehr) verträglich sind. Der dazu erforderliche Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (...) kann nicht allein daraus hergeleitet werden, dass der Kläger auf seine durch § 35 Abs. 1 BauGB verbürgte Privilegierung und die fehlende Privilegierung des hinzutretenden Vorhabens verweist. Er kann mit anderen Worten nicht schlicht auf seine Privilegierung pochen und für diese den größtmöglichen „Cordon Sanitaire“ einfordern. Vielmehr kann auch ein privilegiertes Vorhaben nur verlangen, dass das hinzutretende auf seine Belange Rücksicht nimmt. Dabei wird zwar die Privilegierung entsprechend den Grundsätzen, die das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 25. Februar 1977 ...) entwickelt hat, in die Waagschale geworfen werden müssen („je triftiger, desto durchsetzungsfähiger“). Doch bar jeder Pflicht, selbst dann auf andere Rücksicht zu nehmen, wenn diese keine Privilegierung reklamieren können, wird/ist der Landwirt dadurch nicht. Sein Anspruch auf Wahrung des Rücksichtnahmegebots wird erst dann nicht (mehr) erfüllt, wenn das hinzutretende/neue Vorhaben infolge der dadurch hervorgerufenen Schutzansprüche sein privilegiertes „in Frage stellt“ oder zumindest „gewichtig beeinträchtigt“.

(...) Zwar ist davon auszugehen, dass bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln durch Verwehungen des Spritzmittels über die zu behandelnden Flächen hinaus ein Eintrag des Pflanzenschutzmittels durch sogenannten „Sprühnebel“ als Abdrift auch auf benachbarte Grundstücke erfolgen kann. Dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln obliegt allerdings die Pflicht, diese Abdrift, soweit technisch möglich, zu verhindern. Nach §§ 3 und 6 des Pflanzenschutzgesetzes darf Pflanzenschutz „nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden“. Dafür sind vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis aufgestellt worden, an die sich jeder Anwender zu halten hat.

Dazu gehören nicht nur die Einhaltung bestimmter Abstände zu Grundstücken, die bewohnt sind oder von Menschen betreten werden, sondern auch die Verwendung von Geräten, die eine größtmögliche Verhinderung von Abdrift gewährleisten (...). Die jeweils im Einzelnen einzuhaltenden Abstände in Randbereichen zu Wohngrundstücken ergeben sich aus den Anwendungshinweisen für die jeweiligen Pflanzenschutzmittel, wie sie im Rahmen ihrer Zulassung durch das Bundesamt für Verbraucherschutz festgelegt werden (...).

Danach ist bei einem Einsatz abdriftmindernder Spritzdüsen in den jeweiligen Geräten mit einem Wirkungsgrad von 90 % der Abdriftminderung ein Abstand von 5 m zur jeweiligen Wohnbebauung oder durch Menschen nutzbare Grundstücke einzuhalten im Falle von Raumkulturen, zu denen die hier in Rede stehenden Obstkulturen gehören. Werden Düsen ohne Abdriftminderung eingesetzt, muss ein Abstand von 20 m eingehalten werden, wie er in dem (...) Beschluss des Senats vom 15. November 2001 (...) - noch - für notwendig gehalten wurde.“

Westlich und östlich des Plangebiets bestehen bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke. Der Einsatz von Düsen ohne Abdriftminderung war daher bereits vor der Umnutzung der Brachfläche in neue Wohnbebauung nicht mit dem Pflanzenschutzmittelgesetz vereinbar. Telefonisch wurde durch den Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen mitgeteilt, dass bei der Bewirtschaftung abdriftmindernde Technik eingesetzt wird. Darüber hinaus wird mit den Obstkulturen bereits ein Abstand von mindesten 5 m zum Plangebiet eingehalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Daher wird weder der Bewirtschafter mit spürbaren Folgen bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln Nachteile erleiden, wenn er dabei auf die Belange der Hinzutretenden Rücksicht zu nehmen hat, noch werden diese triftige Abwehransprüche wegen Lärm- und Lichteinflüssen geltend machen können. Ergänzend wurde auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flst.-Nr. 292/1, 292/2 und 292/3 eine Baulast eingetragen.

#### Begründung

---

Im Abstand von 2,50 m zum Plangebiet wird dadurch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln durch Baulast ausgeschlossen. In der Summe mit dem Abstand der im Plangebiet vorgesehenen Baugrenze ergibt sich demnach ein Abstand von 5,00 m, der auch bei einem späteren Heranrücken der Nutzpflanzen als Spritzmittelabstand gesichert ist.

Es wird daher nicht von einem potentiellen Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung ausgegangen. Auch kommt es zu keiner zusätzlichen Einschränkung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung oder zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht erforderlich.

#### Freizeitlärm

Östlich des Plangebietes befindet sich eine private Tennisanlage. Über die Häufigkeit der Nutzung dieser Tennisanlage liegen keine Angaben vor. Die bei der Nutzung der Tennisanlage entstehenden Schallemissionen wirken auf Teile des Plangebiets ein, die je nach Art und Umfang der Anlagennutzung zu Lärmkonflikten führen könnte. Nach Einschätzung der Gemeinde ist jedoch nicht mit Lärmkonflikten durch die Tennisanlage zu rechnen. Die Tennisanlage befindet sich auf einem privaten Wohnbaugrundstück und wird nur privat genutzt. Über bisherige Störungen liegen der Gemeinde keine Informationen vor.

#### **3.2.8 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

#### **3.2.9 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Oberdorfstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Zufahrt zum östlich bestehenden Wohngebäude Oberdorfstraße Nr. 69 wird im Zusammenhang mit der neuen Bebauung ebenfalls angepasst.

#### **3.2.10 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Sasbach angeschlossen.

Eine Genehmigung für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser der bestehenden Bebauung liegen vor. Regenwasser wird hierbei über den bestehenden Kanal in der Oberdorfstraße ungedrosselt in den Sasbach eingeleitet. Das Plangebiet ist aktuell durch die Bebauung des früheren Betriebs zu etwa 80 % versiegelt. Durch die Umnutzung des Plangebiets in ein Wohngebiet ergibt sich zukünftig eine geringere Versiegelung von maximal etwa 60 % und dadurch auch eine Reduzierung der Regenwasserableitung in den Sasbach.



### 3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

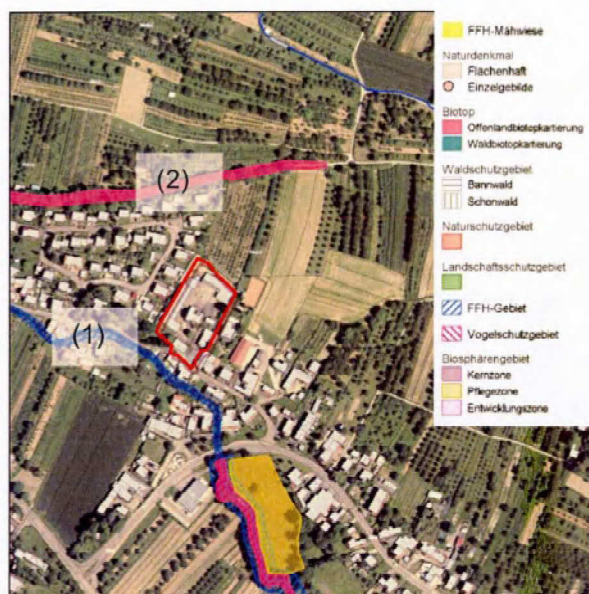


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; schematische Darstellung des Plangebiets

- (1) FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“  
(2) Biotop „Hohlweg mit Feldhecken Laufer Gasse (unterer Teil)“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotop, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Auf die als Biotop geschützte „Laufer Gasse“, etwa 130 m nördlich des Plangebiets, hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Südlich des Plangebiets befindet sich entlang des Sasbachs das FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“. Auf dieses FFH-Gebiet hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nicht zu erwarten ist. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung hierbei einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

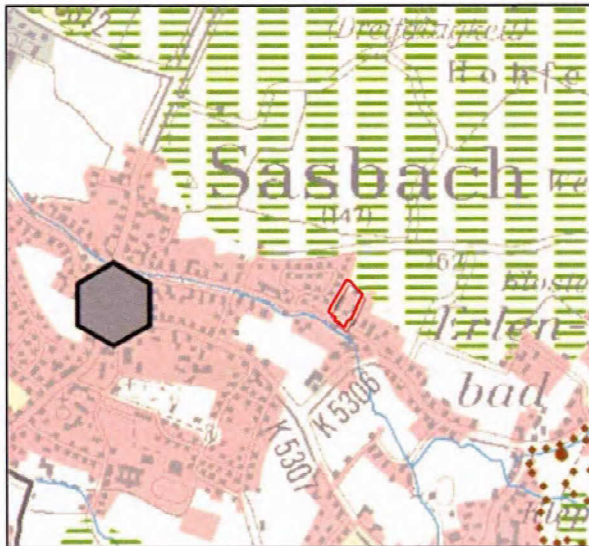


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Sasbach ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Bereich Wohnen festgelegt und dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sasbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

Die Gemeinde Sasbach liegt auf der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Renchen – Achern (– Bühl).

Der Regionale Grünzug, der von Besiedelung freizuhalten ist, beginnt unmittelbar nördlich des Plangebiets. Bei der Festlegung dieses Regionalen Grünzugs wurde die bestehende Bebauung im Plangebiet bereits berücksichtigt.

Die Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs wird durch Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erreicht. Dies entspricht dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein formulierten Ziel, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

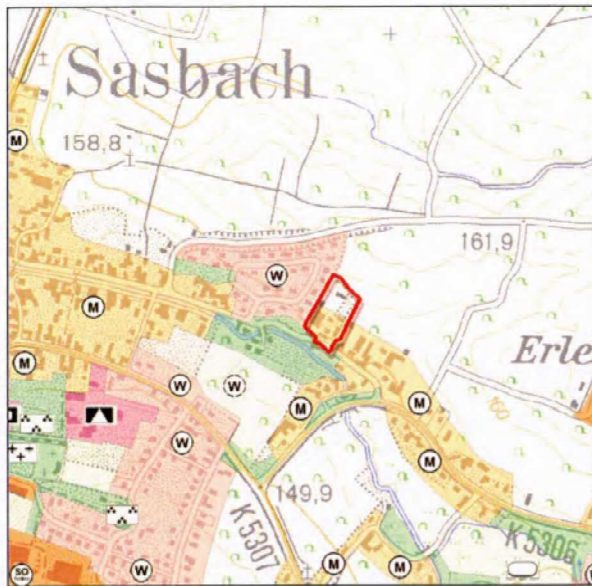


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Häuser“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich gemischte Baufläche (M) im Süden bzw. landwirtschaftliche Fläche im Norden dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Offenburg ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

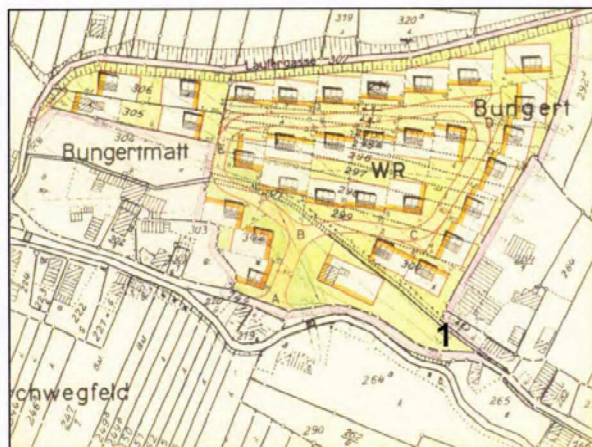


Abbildung 7: Bebauungsplan „Bungert“, rechtsverbindlich seit dem 17.12.1964

Westlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan „Bungert“ aus dem Jahr 1964 an. Die zulässige Bebauung auf den Baugrundstücken westlich des Plangebiets ist wie folgt festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO,
- Grundflächenzahl 0,2,
- keine Regelung der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden,
- offene Bauweise,
- Nebenanlagen sind außerhalb der Bauflächen zulässig,
- ein- bis zweigeschossige Bebauung,
- Zulässige Dachformen: Satteldach mit 25° bis 32°.



## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Areal Häusler“ werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken;  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ermöglichen von kostengünstigem und flächensparendem Bauen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;  
Hierzu sollen im Plangebiet neben Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser bereitgestellt werden.
- Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche;  
Zu diesem Zweck wird das frühere gewerblich genutzte Areal einer neuen Nutzung zugeführt.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Leitbild

Ziel des Vorhabenträgers ist, auf dem Areal Häusler kleinteilige Gebäude in einem Mix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen zu lassen.

##### 5.2.2 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Im Plangebiet werden drei verschiedene Bautypen vorgesehen:

- Am westlichen Rand werden Doppelhäuser errichtet,
- im südöstlichen Bereich entsteht ein Reihnhaus,
- nach Norden und Osten werden auf fünf Baugrundstücken freistehende Einfamilienhäuser errichtet.

###### Nutzungskonzept

Vorgesehen ist eine Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet.

###### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit an ihrem Ende erschlossen. Diese Stichstraße ist als private Verkehrsfläche vorgesehen.

### 6. Planinhalte und Festsetzungen

#### 6.1 Bebauung

##### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ausnahmsweise zugelassen werden können;

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Errichtung von Ferienwohnungen grundsätzlich möglich ist, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.



## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Für Reihenmittelhäuser wird aufgenommen, dass die Grundflächenzahl 0,5 beträgt. Ziel dieser Festsetzung ist, die vorgesehene verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen. Diese für Reihenmittelhäuser notwendige Grundflächenzahl von 0,5 wäre bei einer Realisierung lediglich von Einzelhäusern unangemessen und würde möglicherweise zu nachbarschaftlichen Spannungen führen. Da die Bauform in der Baugebietsteilfläche WA3 nicht abschließend festgelegt ist, kann im Bebauungsplan jedoch noch kein Bereich mit einer festzusetzenden höheren Dichte abgegrenzt werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 5 BauGB für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt:

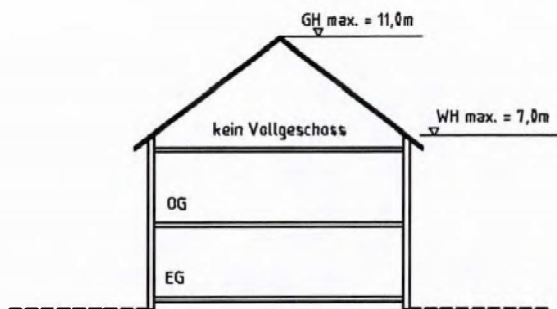
Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

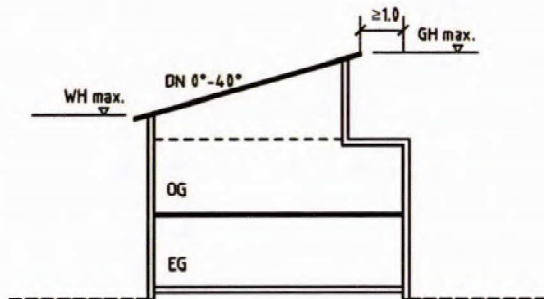
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 60 % (GRZ 0,4 + 50 %).

## Höhe baulicher Anlagen

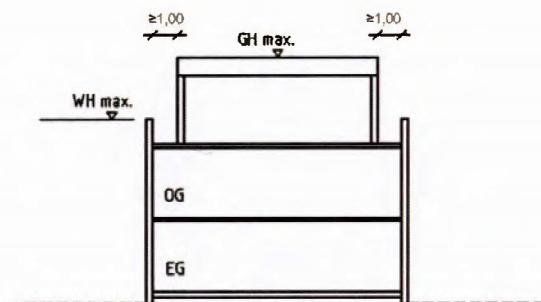


In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen als Wandhöhe (WH) sowie (Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nutzbaren Dachgeschoss errichten zu können. Aus diesem Grund werden für die Baugrundstücke eine maximale Wandhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

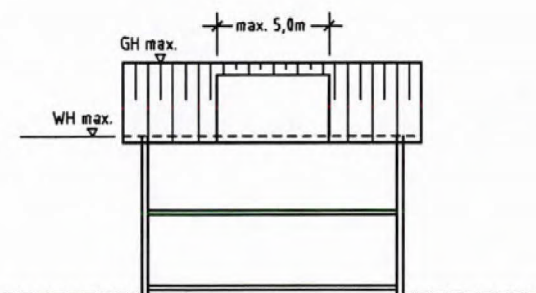
Die Wandhöhe ist hierbei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.



In Verbindung mit den zulässigen Dachformen wird festgesetzt, dass bei Attikageschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe darstellt.



Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Pultdächern und Flachdächern ermöglicht werden, ohne dass Gebäude entstehen, die auf einer Seite dreigeschossig in Erscheinung treten.



Für untergeordnete Gebäudeteile wird ebenfalls eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe ermöglicht. Hierbei dürfen die Elemente je Gebäudeseite maximal 50 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen. Die obere Begrenzung ist in diesem Fall die festgesetzte maximale Gebäudehöhe.



Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante des Straßenrands, jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Um bei Eckgrundstücken den unteren Bezugspunkt eindeutig bestimmen zu können, wird in diesen Fällen die zugehörige Straße festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der geplanten Straße im Bebauungsplan festgesetzt, damit die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt und nachvollzogen werden kann. Die geplanten Höhen der Straßenoberkante werden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Metern über Normalnull festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird durchgehend mit zwingend zwei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke entsprechend ausgenutzt werden und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.

Zulässig ist auch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1, WA2, WA3	0,4	2	0,8
WA3 (Reihenmittelhaus)	0,5	2	1,0

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

#### **6.1.3 Bauweise**

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Im Plangebiet soll die kleinteilige Siedlungsstruktur der Umgebung aufgenommen werden.

In Verbindung mit den im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten jedoch in der offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in den Bereichen mit möglicher Einzel- oder Doppelhausbebauung eine abweichende offene Bauweise (ao) festgesetzt, in der die maximale Gebäudelänge auf 15 m reduziert wird. Die übrigen Regelungen der offenen Bauweise bleiben Bestandteil der abweichenden offenen Bauweise. So sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, nur die maximale Gebäudelänge ist von 50 m auf 15 m reduziert. Nach den Regelungen in § 22 Abs. 2 BauNVO zur offenen Bauweise wird hierbei die maximale Gebäudelänge insgesamt gemessen, nicht je Doppelhaushälfte. Dadurch kann sich auch eine ungleichmäßige Verteilung der Gebäudelänge auf die Doppelhaushälften ergeben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird in der Baugebietsteifläche WA1 die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt. Dadurch soll zur freien Landschaft ein offener Übergang geschaffen und im Plangebiet eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Die Errichtung von Doppelhäusern soll zwischen der Planstraße und der westlich bestehenden Bebauung in der Baugebietsteifläche WA2 erfolgen. Um in diesem Bereich bei Bedarf jedoch eine lockerere Bebauung zu ermöglichen, werden Einzelhäuser ebenfalls zugelassen.

Die Errichtung eines Reihenhauses ist in der Baugebietsteifläche WA3 am südlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Die maximale Gebäudelänge wird in diesem Bereich durch das Baufenster von etwa 30 m Tiefe begrenzt.

Aus diesem Grund ist für die Baugebietsteifläche WA3 keine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge erforderlich. In der Baugebietsteifläche WA3 wird daher offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen wird die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen, um bei Bedarf von dem angedachten Reihnhaus ohne weitere Bebauungsplan-Änderung abweichen zu können.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Aufgenommen wird, dass die Baugrenzen nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten.

#### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

##### Stellplätze und Garagen

Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken in einem großen Maße zu ermöglichen.

Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zusätzlich werden Flächen für Garagen festgesetzt, um in Randbereichen von Baugrundstücken diese privilegierten baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Entlang der Oberdorfstraße ist die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage vorgesehen. Für diesen Bereich wird ebenfalls eine Fläche für Garagen festgesetzt.



### Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke zu unterstützen.

Direkt an der Oberdorfstraße ist das Anlegen eines zentralen Abfallsammelgebäudes vorgesehen. In diesem werden die jeweiligen Abfallbehälter abgestellt, ähnlich wie bei Mehrfamilienhäusern. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag parallel zur Oberdorfstraße abgestellt werden müssen, eine Herausnahme aus dem Abfallsammelgebäude durch die Müllwerker erfolgt nicht.

### **6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen, ohne das Plangebiet zu stark zu verdichten. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Doppelhäuser und Reihenhäuser im Sinne dieser Vorschrift „Gesamteinheiten“ von Wohngebäuden darstellen. Das Einzelgebäude einer solchen Doppelhauspaare oder einer Hausgruppe ist also jeweils ein selbständiges Wohngebäude. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl bezieht sich demzufolge bei diesen Bauformen stets auf die einzelne Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Oberdorfstraße angeschlossen. In diesem Bereich besteht bereits ein Anschluss des bisherigen Gewerbebetriebs. Dieser wird durch die neue Bebauung umgestaltet.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Begründung

Wohneinheiten (WE)		19
Einwohner (E)	2,5 E/WE	48
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	166
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	133
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	111
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>111</b>

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	12
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	2
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	5
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>130</b>

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	8
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde	Fahrten	13
---------------	---------	----

Die Oberdorfstraße ist zwar abschnittsweise sehr schmal und ohne durchgehenden Gehweg ausgebildet. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge ist die Oberdorfstraße jedoch für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich ausgelegt.



Abbildung 8: Eintragung der Sichtfelder in die Planzeichnung

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Hierbei ist der Einmündungsbereich der Stichstraße in die Oberdorfstraße zu untersuchen. Als Grundlage dienen hierbei die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln. Die Sichtfelder sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung frei zu halten. Dies gilt insbesondere für Grundstückseinfriedungen.

Vorgesehen ist, den Kreuzungsbereich mit der Regelung „rechts vor links“ auszubilden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h in der Oberdorfstraße und im Plangebiet. Für den Kreuzungsbereich beträgt die Schenkellänge demnach 30 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt:

- Das Sichtfeld bei der Einfahrt aus dem Plangebiet in die Oberdorfstraße liegt komplett im öffentlichen Straßenraum.
- Das Sichtfeld für Fahrzeuge in der Oberdorfstraße liegt nur teilweise im Straßenraum. Diese Fläche befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass Festsetzungen dort nicht möglich sind. Darüber hinaus beträgt die Schenkellänge in diesem Bereich etwa 20 m. Diese Unterschreitung ist jedoch aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern.



- Darüber hinaus können in diesem Bereich der Stichstraße aufgrund der Straßenführung nur geringe Geschwindigkeiten gefahren werden. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sicherfelder auf privaten Baugrundstücken ist daher nicht erforderlich.

### 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

In Abhängigkeit von den Nutzungsansprüchen des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs ergibt sich der Raumbedarf der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße im Plangebiet dient ausschließlich der Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke; Durchgangsverkehr erfolgt nicht, da es sich um eine Stichstraße handelt. Neben der Erschließungsfunktion steht außerdem die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt, wobei diese hierbei als Gemeinschaftseigentum vorgesehen ist. Der Ausbau der Straße erfolgt aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg, sondern als verkehrsberuhigter Bereich. Innerhalb dieses Bereiches gilt dann:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Die Eintragung von Parkplätzen ist daher zwingend erforderlich, um das Parken im Straßenraum zu ermöglichen.

Vorgesehen ist, drei Parkplätze im Straßenraum durch Markierungen zu schaffen. Im Bereich der Wendeanlage werden weitere Parkplätze angelegt. Dadurch können fünf Parkplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Die Stichstraße wird nicht für die Befahrbarkeit von Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt, um eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern zu vermeiden. Aufgrund der starken Geländesteigung von bis zu etwa 20 % im südlichen Abschnitt der Planstraße sowie des Kurvenbereichs wird eine regelmäßige Befahrung der Stichstraße mit Abfallsammelfahrzeugen als zu große Gefährdung eingestuft. Auch aus diesem Grund wird die Stichstraße nicht für die Befahrbarkeit von Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt.

Die Stichstraße wird mit einer Breite von 5,5 m und einer Wendeanlage für Pkw ausgebildet. Für Abfallsammelfahrzeuge ist die Wendeanlage nicht ausgelegt, da die Stichstraße insbesondere aus topographischen Gründen für eine regelmäßige Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen nicht geeignet ist. Die Stichstraße wird daher nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Spermüll und Grünabfälle) an der Oberdorfstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Vorgesehen ist hierzu, alle Abfallsammelbehälter in einer gemeinsamen Einhausung, angegliedert an das Bestandsgebäude, an der Oberdorfstraße unterzubringen. Die Gestaltung dieser Einhausung wird mit den Vorstellungen der Gemeinde Sasbach abgestimmt.

Bei der Bebauung im Areal Häusler handelt es sich um eine normale Wohnbebauung, welche keine besonderen Anforderungen für die Feuerwehr darstellt. Die Zufahrtstraße (Sackgasse) hat eine normale Breite wie sie in Wohngebieten üblich ist, diese ist für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend, wenn keine Fahrzeuge dort abgestellt werden.

Die Anordnung eines Halteverbots ist im Bebauungsplan jedoch nicht möglich. Hinzu kommt, dass es sich um eine Privatstraße handelt, so dass die Gemeinde keine Anordnungen (z. B. Halte- oder Parkverbot) treffen kann. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Privatstraße dem öffentlichen Verkehrsraum zuzuordnen ist und daher die Polizei auch in der Privatstraße eingreifen und abschleppen lassen kann z. B. bei einem Versperren der Feuerwehrezufahrt). Die Privatstraße wird als „verkehrsberuhigten Bereich“ mit Festlegung von fünf Parkplätzen hergestellt. Dies entspricht etwa 13 % der privat herzustellenden Stellplätze. Durch diese Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Befahrbarkeit der Privatstraße auch im Einsatzfall gewährleistet ist.

### **6.2.3 Fußgänger und Radfahrer**

Innerhalb des Baugebiets wird kein separater Gehweg ausgebildet, sondern die Fußgänger werden gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern im Straßenraum geführt.

Langfristig vorgesehen ist, zumindest bis zum Wohngebiet „Am Bungert“ einen durchgehenden Gehweg entlang der Oberdorfstraße anzulegen. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsfläche entlang der Oberdorfstraße für einen zusätzlichen Gehweg mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

### **6.2.4 Geh- und Fahrrechte**

Das Wohngebäude Oberdorfstraße Nr. 69 wird über die neue private Verkehrsfläche erschlossen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird daher festgesetzt, dass zur Sicherung der Grundstückszufahrt der südliche Abschnitt mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Grundstück Flst.-Nr. 283 zu belasten ist.

Die „Private Straßenverkehrsfläche“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die Oberdorfstraße mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Oberdorfstraße mit Erdgas versorgt werden. Die Firma bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen befinden sich bereits in der Oberdorfstraße. Im Plangebiet wird zur Versorgung der Wohngebäude eine neue Wasserversorgungsleitung hergestellt.



### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in der Oberdorfstraße der Kläranlage zugeführt. Im Plangebiet wird ein neuer Schmutzwasserkanal hergestellt.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Regenwasser soll über den bestehenden Kanal in der Oberdorfstraße in den Sasbach eingeleitet werden. Das Plangebiet ist aktuell durch die Bebauung des früheren Betriebs zu etwa 80 % versiegelt. Durch die Umnutzung des Plangebiets in ein Wohngebiet ergibt sich zukünftig eine geringere Versiegelung von maximal etwa 60 % und dadurch auch eine Reduzierung der Regenwasserableitung in den Sasbach. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die Oberdorfstraße mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.5 Private Flächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst hierbei die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Stichstraße als private und nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die private Verkehrsfläche wird Gemeinschaftseigentum der Eigentümer im Plangebiet. Eingetragen in das Baulastverzeichnis wird hierbei eine gesamtheitliche Überfahrtsbaulast nach § 71 LBO, auch für das Grundstück Flst.-Nr. 283, so dass die Einholung von Überfahrtsbaulasten für jeden Bauantrag nicht erforderlich ist.

### **6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen der Telekom in den öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits durch § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) „Grundsatz der Benutzung öffentlicher Wege“ geregelt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen in der privaten Verkehrsfläche werden Leitungsrechte eingetragen.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als Versickerungsfähige Verkehrsfläche zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

### **6.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

#### Baumpflanzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Anpflanzen auch stets das Erhalten und Ersetzen bei Abgang des Baumes bedeutet.

#### Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken am nördlichen Rand des Plangebiets wird das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von maximal 1,75 m und einer Höhe von mindestens 1,75 m, entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche der Heckenpflanzung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten.



Darüber hinaus erfolgt eine Abgrenzung zwischen der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche mit den Wohnbaugrundstücken und dadurch Reduzierung möglicher Nutzungskonflikte.

## 6.5 Immissionsschutz

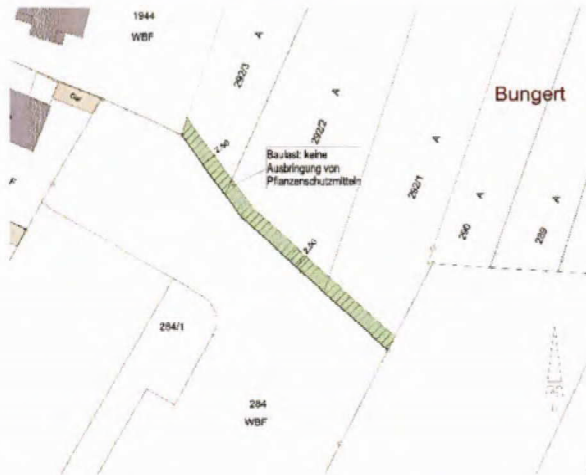


Abbildung 9: Lageplan der Baulast zum Ausschluss der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind zwar nicht erforderlich. Eingetragen wurde jedoch eine Baulast auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Flst.-Nr. 292/1, 292/2 und 292/3). Im Abstand von 2,50 m zum Plangebiet wird dadurch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln durch Baulast ausgeschlossen. In der Summe mit dem Abstand der im Plangebiet vorgesehenen Baugrenze ergibt sich demnach ein Abstand von 5,00 m, der auch bei einem möglichen späteren Heranrücken der Nutzpflanzen als Spritzmittelabstand gesichert ist.

## 6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Sasbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Umnutzung der Gewerbebrache in Wohnbebauung wird das bislang zu etwa 80 % versiegelte Grundstück dann nur noch zu etwa 60 % versiegelt sein. Durch diese teilweise Entsiegelung des Plangebiets ergibt sich eine Verbesserung des Kleinklimas.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten.

Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.7 Umweltbelange**

### **6.7.1 Vorgaben**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.7.2 Bestand**

Im Plangebiet wurde früher ein Landmaschinenhandel mit angegliederter Werkstatt betrieben. Die Nutzung wurde inzwischen aufgegeben, derzeit liegt das Gelände brach. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell noch mehrere Werkstatthallen, Wohn- und Bürogebäude und Schuppen mit Lagerflächen. Einzig der Bereich nach Norden und teilweise zur Bestandsbebauung im Westen ist noch unversiegelt.

### **6.7.3 Mensch**

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen ergeben sich hauptsächlich für die direkt westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung. Durch das deutliche Abrücken der neuen Wohngebäude von der westlichen Grenze werden diese möglichen Beeinträchtigungen jedoch reduziert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Pflanzenschutzmittel-Abtrieb sind nicht zu erwarten.

### **6.7.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Durch die teilweise Entsiegelung des Plangebiets erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktionen sowie Verbesserung der Funktion der Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIA des Wasserschutzgebietes „Mättich“ der Gemeinde Sasbach. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster als Altstandort geführt. Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung wurde ermittelt, dass ein Teilbereich mit BTEX belastet ist. Die Belastung kann im Rahmen der geplanten Umnutzung durch Abgraben saniert und dadurch multifunktional, also auch als wohnbaulich, genutzt werden.



#### **6.7.5 Tier und Pflanzen**

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen, Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Kreuz-, eventuell Wechselkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Kreuz- eventuell auch Wechselkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den hier behandelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

#### **6.7.6 Klima und Luft**

Durch die Umnutzung der Gewerbebrache in eine Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die Dachbegrünung sowie Durchgrünung wirken sich positiv aus.

#### **6.7.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Das bislang als Kulturdenkmal eingestufte Fachwerkhaus besitzt keine Denkmaleigenschaft mehr und kann abgebrochen werden.

#### **6.7.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet Norden an die freie Feldflur mit Obstbäumen an.

Nachteilige Auswirkungen auf besonders bedeutsame Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen jedoch nicht, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist.

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

#### **6.7.9 Abwägung der Umweltbelange**

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind lediglich im nördlichen Plangebiet vorhanden.

Hierbei wird zwar teilweise in noch unversiegelte Bereiche eingegriffen. Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um eine innerörtliche Bebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umzusetzen.

## **6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Die Gebäudelängsrichtung wird für die Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 zwingend vorgegeben. Für die Baugebietsteilfläche WA2 ergibt sich dadurch, dass die Gebäude traufständig zur Bestandsbebauung errichtet werden müssen. Ziel dieser Bauvorschrift ist, dass die Gebäude zur Bestandsbebauung als traufständige Bebauung niedriger in Erscheinung treten als vergleichbare firstständige Baukörper. Für die Baugebietsteilfläche WA1 wird die Firstrichtung wahlweise vorgegeben. Dadurch können die Baukörper first- oder traufständig zur Erschließungsstraße errichtet werden.

Für Hauptgebäude zugelassen werden als Dachformen im gesamten Plangebiet Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD) sowie versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 40° Dachneigung. Mit dieser Gestaltungsvorschrift wird ein breites Spektrum für die Ausbildung der Dächer geschaffen, um auch für zeitgemäße Bautypen Baurundstücke zu ermöglichen. Zusätzlich werden für Hauptgebäude die Dachformen Pultdach (PD) und Flachdach (FD) mit Dachneigungen von 0° bis 40° in der Baugebietsteilfläche WA1 zugelassen. In diesem Bereich ist die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern vorgesehen, für die insgesamt ein noch größerer Spielraum bei der Dachgestaltung bestehen soll. Zu berücksichtigen ist, dass die Dachgestaltung im östlich angrenzenden Innenbereich nicht geregelt ist. Dadurch bildet das Plangebiet einen Übergang zwischen dem Wohngebiet „Bungert“ mit seinen restriktiven Gestaltungsvorschriften und dem Innenbereich ohne Gestaltungsvorgaben.

Für Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen werden keine Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. Diese sind demnach im gesamten Plangebiet beispielsweise auch mit Flachdach oder Pultdach zulässig.

Vorgeschrieben wird, dass die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen ist. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Außerdem sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen. Dadurch wird neben der Verbesserung des Kleinklimas auch ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung geschaffen. Ausgenommen werden hiervon Flächen für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 10 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern (Dachterrassen).

Für Dachflächen mit einer Dachneigung von  $> 7$  Grad sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zu verwenden. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Von diesen Vorschriften werden Photovoltaikanlagen und Solaranlagen ausgenommen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll die Dachlandschaft oberhalb der Oberdorfstraße aufgenommen und Störungen des Ortsbildes vermieden werden.

Diese Regelungen gelten für alle bauliche Anlagen, also auch für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze.

Aus gestalterischen Gründen werden darüber hinaus Vorschriften bei der Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten erlassen, die den Bauherren noch einen großen Spielraum gewähren.



## Außenwände

Die Fassadengestaltung darf gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO aus gestalterischen Gründen überwiegend nur mit gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Grelle und fluoreszierende Farbtöne dürfen aus gestalterischen Gründen nicht verwendet werden.

## Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften oder Hausgruppen mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO vorgeschrieben, dass Doppelhauspaare sowie Hausgruppen jeweils als eine Einheit, mit gleicher Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung in Erscheinung treten.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der nachfolgend Bauende in diesem Fall jeweils die Vorgaben des zuerst Bauenden in Bezug auf Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung aufnehmen muss. Darüber hinaus ist die Firstrichtung für die Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 bereits verbindlich vorgegeben. In den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 sind nur beidseitig geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach, versetztes Pultdach) zulässig, so dass hinsichtlich der einheitlichen Neigungsrichtung bei Pultdächern keine Vorgaben getroffen werden müssen.

### **6.8.2 Werbeanlagen**

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten bereits nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Zusätzlich wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO eingeschränkt, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

Aus diesem Grund wird die Größe der Werbeanlagen auf 0,5 m<sup>2</sup> beschränkt. Außerdem werden selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

#### Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

Für Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss hierbei mindestens 1,5 m betragen.

Aus gestalterischen Gründen werden außerdem Vorschriften für die Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Diese sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

#### Einfriedungen

Zu Einfriedungen werden keine Bauvorschriften erlassen. Für diese baulichen Anlagen sind daher das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung Baden-Württemberg maßgeblich.

#### **6.8.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird daher, je Hauptgebäude jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolantenne zulässig ist.

#### **6.8.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Sasbach im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

### **7. Auswirkungen**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Ziel der Planung ist, eine bislang gewerblich genutzte Fläche für Wohnbebauung zu nutzen. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf den neuen Baugrundstücken eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss zu errichten.

Die direkt westlich angrenzende Bebauung weist hierbei Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss auf. Darüber hinaus handelt es sich teilweise um eine sehr lockere, flächenintensive Bebauung. Diese Bebauung entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und kann daher nicht als Maßstab für die neue Bebauung herangezogen werden. Vielmehr besteht die Erforderlichkeit, langfristig für die angrenzende Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung ebenfalls höhere Wohngebäude zuzulassen.

Zwar werden die maximalen Gebäudehöhen der neuen Wohngebäude etwa 6 m höher als die Firsthöhen der westlich angrenzenden Wohngebäude. Auch werden die neuen Wohngebäude höher als die bestehende, gewerbliche Bebauung.

Durch die neue Bebauung entsteht hierbei nach Einschätzung der Gemeinde aber weder ein unzumutbarer Maßstabssprung zur bestehenden Bebauung noch eine unverträgliche Art der baulichen Nutzung. Vielmehr bestand im Plangebiet viele Jahrzehnte ein Gewerbebetrieb, der nach der Betriebsaufgabe nunmehr zu einem Wohngebiet entwickelt wird.

Um darüber hinaus die möglichen Auswirkungen der neuen Bebauung zu reduzieren und einen angemessenen Abstand zum Bestand zu erhalten, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 8,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch wird zumindest auf den Bauplätzen Nr. 8-11 die neue Bebauung deutlich weiter von der Grundstücksgrenze entfernt sein, als der Bestand mit etwas mehr als 4 m. Auf dem Bauplatz Nr. 6 rückt Wohnbebauung an den Bestand heran, so dass die bisherige Ortsrandlage verloren geht. Dies ist jedoch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Flächen ist bereits durch die westlich und östlich des Plangebiets bestehenden wohnbaulich genutzten Grundstücke eingeschränkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen.



Zusätzlich wird an der nördlichen Grenze des Plangebiets das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt, um mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren.

## **7.2      Gemeinbedarfseinrichtungen**

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen hat die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans keine spürbaren Auswirkungen.

## **7.3      Verkehr**

Die Oberdorfstraße ist zwar abschnittsweise sehr schmal und ohne durchgehenden Gehweg ausgebildet. Aufgrund der geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmenge von tagsüber durchschnittlich 8 Kfz je Stunde ist die Oberdorfstraße jedoch für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich ausgelegt.

## **7.4      Ver- und Entsorgung**

### **7.4.1    Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über im Plangebiet neu herzustellende Schmutz- und Regenkanäle.

### **7.4.2    Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Oberdorfstraße.

### **7.4.3    Elektrizität**

Die Syna GmbH wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über Erdkabel.

## **8.      Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1      Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

### **8.2      Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### 8.3 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau der Stichstraße erforderlich. Durch den Vorhabenträger ist geplant, die Baumaßnahme im Jahr 2019 durchzuführen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Die private Verkehrsfläche wird Gemeinschaftseigentum der Eigentümer im Plangebiet. Eingetragen wird eine gesamtheitliche Überfahrtsbaulast, auch für das Grundstück Flst.-Nr. 283, so dass die Einholung von Überfahrtsbaulasten für jeden Bauantrag nicht erforderlich ist.

### 8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Entwurf des Bebauungsplans wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen:

Verkehrsflächen	300.000 €
Entwässerung	230.000 €
Wasserversorgung	90.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)</b>	<b>620.000 €</b>

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt als private Baumaßnahme. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Sasbach.

### 8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2019 zur Rechtskraft zu bringen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte zeitnah zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.



## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,76 ha</b>	<b>100,0%</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	etwa	0,03 ha	4,1%
Private Verkehrsflächen	etwa	0,08 ha	10,9%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,64 ha</b>	<b>84,9%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	5 Bauplätze	5 WE
Doppelhäuser	10 Bauplätze	10 WE
Reihenhäuser	5 Bauplätze	5 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>20 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	<b>etwa</b>	<b>50 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------


### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	78 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>66 E/ha</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Sasbach, 21. AUG. 2019

  
.....  
Gregor Bühler  
Bürgermeister



Lauf, 29.04.2019 Kr-kös

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77885 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieur.de](http://www.zink-ingenieur.de)

Planverfasser 