

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 17

Inhalt	
1	ALLGEMEINES.....3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....3
1.2	Wohnbauflächenbedarf4
1.3	Lage des Plangebiets4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan5
1.5	Bestehender Bebauungsplan5
1.6	Verfahren6
1.7	Verfahrensablauf7
2	KONZEPTION DER PLANUNG8
2.1	Städtebauliches Konzept8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....8
3.1	Art der baulichen Nutzung8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....9
3.3	Bauweise..... 10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche 10
3.5	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze..... 10
3.6	Nebengebäude..... 10
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
3.9	Grünordnerische Festsetzungen 11
3.10	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt..... 11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... 11
4.1	Dächer 11
4.2	Dachaufbauten 12
4.3	Einfriedungen 12
4.4	Niederspannungsfreileitungen 12
4.5	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 12
4.6	Abgrabungen und Aufschüttungen 13
4.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 13
5	UMWELTBELANGE..... 13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 13
7	GEWÄSSERSCHUTZ..... 14

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 17

8	HANGWASSER/LEITUNGSRECHT	14
9	GEOTECHNIK	14
10	KLIMASCHUTZ.....	14
11	ERSCHLIEßUNG.....	15
12	VER- UND ENTSORGUNG	15
13	BODENORDNUNG.....	15
14	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
15	KOSTEN.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde Schöenberg an, das bestehende Wohngebiet „Pferrich“ am nördlichen Ortsrand maßvoll zu erweitern und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Gemeindeverwaltung konkrete Nachfragen heimischer Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken vorliegen. Hinzu kommt, dass ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in adäquater Form in der Gemeinde Schöenberg nicht zur Verfügung steht.

Das neue Plangebiet „Pferrich II“ schließt im Norden unmittelbar an den Siedlungsbestand bzw. das Wohngebiet „Pferrich“ an und soll in Verlängerung der bestehenden Straße „Am Pferrich“ in ökonomischer Weise an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Durch die geplante Erweiterung entsteht insgesamt eine sinnvolle Siedlungsabrundung im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung, so dass im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) angewendet werden kann.

Aufgrund der exponierten Lage, der Nähe zur Ortsmitte, sowie der Nähe zu unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebieten, eignet sich der Bereich in idealer Weise als Wohngebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Stand im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von adäquatem Wohnraum in Form von Einzel-, und Doppelhäusern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Straße „Im Pferrich“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft mit Wiesenflächen
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (Hangwasser)

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

Da das Gebiet nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist, wird es notwendig, den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung entsprechend anzupassen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes „Pferrich“ überlagert.

1.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Gemeinde Schöenberg liegen insgesamt vier konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Da im Gemeindegebiet keine adäquaten Grundstücke zur Verfügung stehen um diesen Bedarf zu decken, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, das bestehende Wohngebiet „Pferrich“ in ökonomisch sinnvoller Weise zu erweitern.

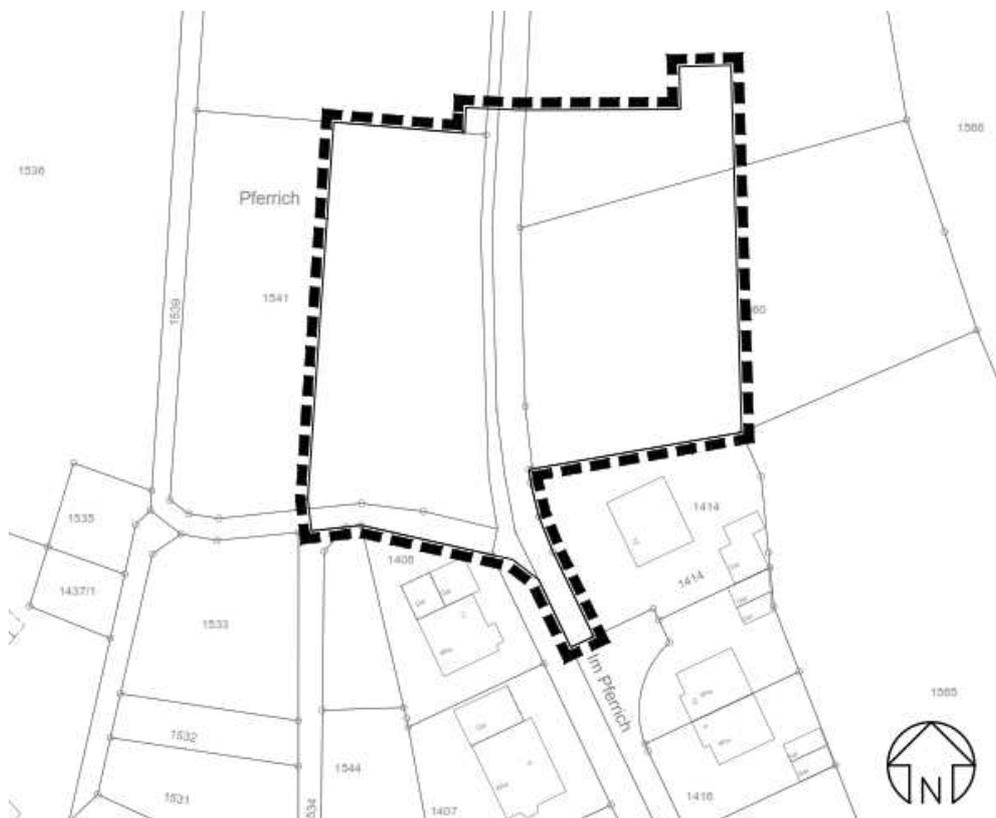
Dadurch kann der kurzfristige Bedarf nach Wohnraum gesichert werden.

Da ein unmittelbarer Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsbestand gegeben ist, sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben. Zudem können die Grundstücke in Verlängerung der bestehenden Straße „Am Pferrich“ und damit an die technische Infrastruktur in hervorragender Weise an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden.

1.3 Lage des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf und liegt am nördlichen Ortsrand von Schöenberg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1539 (Teil), 1540 (Teil), 1541 (Teil), 1542 (Teil), 1556 (Teil), 1559 (Teil) und 1560 (Teil). Es wird begrenzt: Im Süden durch angrenzende Wohnbaugrundstücke sowie im Westen, Norden und Osten durch freie Landschaft mit Wiesenflächen.

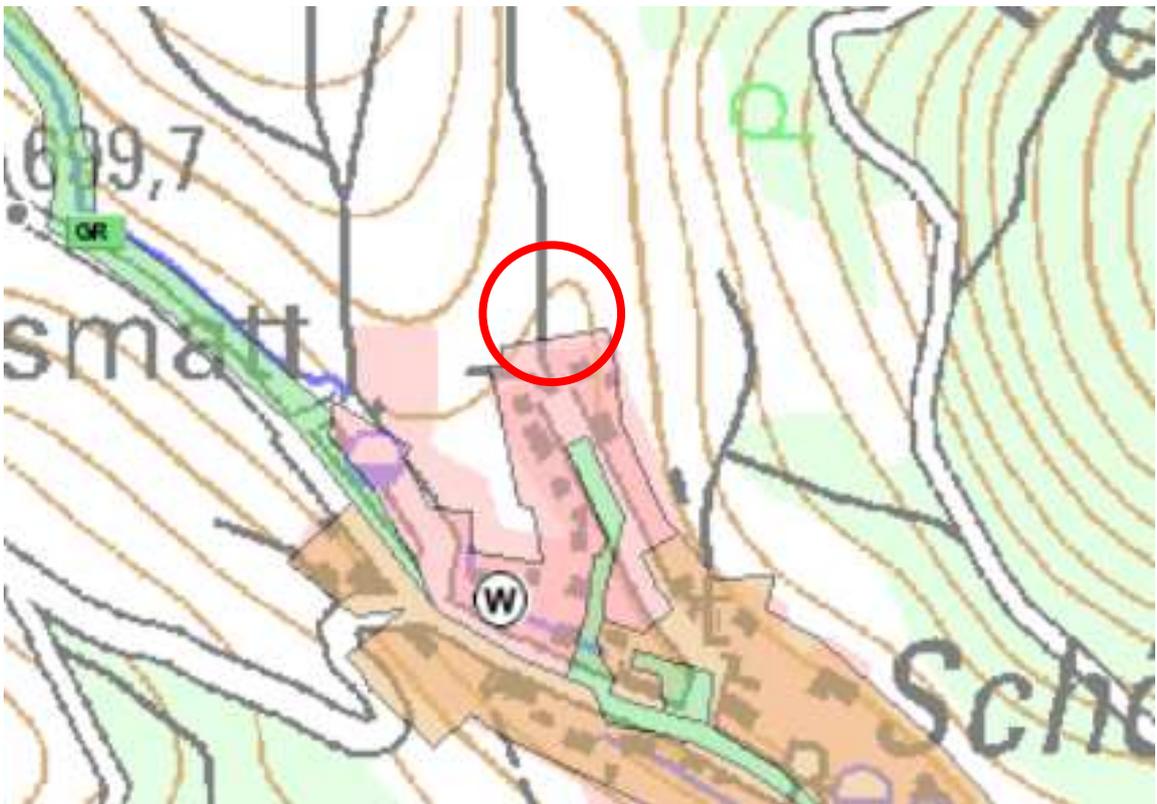
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus folgendem Planausschnitt (ohne Maßstab):



Lage des Plangebiets im Katasterauszug (ohne Maßstab)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

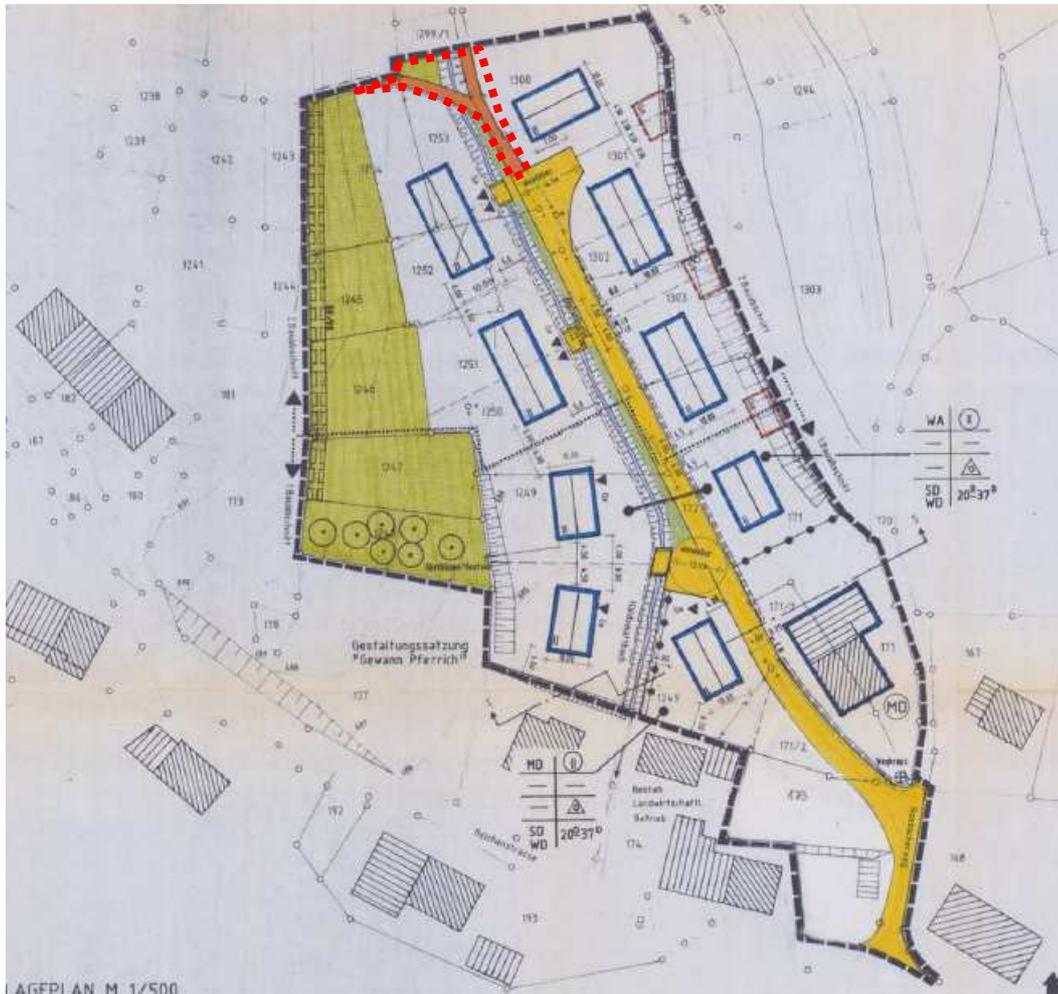
Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau im Schwarzwald in der genehmigten Fassung vom 01. August 1997 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist dieser nicht als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt. Aus diesem Grund wird es notwendig den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Durch die Berichtigung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die städtebauliche Entwicklung von Schönenberg nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

1.5 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an den bestehenden Bebauungsplan „Pferrich“ an, der am 17.01.2004 in Kraft trat. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Pferrich II“ wird ein Teilbereich dieses Bebauungsplans überlagert. Dies wird in der Satzung entsprechend berücksichtigt. Für den überlagerten Bereich wird nach Satzungsbeschluss ein entsprechendes Deckblatt angefertigt, welches auf den bestehenden Bebauungsplan entsprechend aufgebracht wird.



Bestehender Bebauungsplan „Pferrich“ mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

1.6 Verfahren

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnnutzung, welche an den bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt und somit eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands herstellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Größe der Wohnbaufläche von ca. 2.674 m² und einer GRZ von 0,4 ca. 1.070 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nach eingehender Prüfung nicht vor.

Der Bebauungsplan „Pferrich II“ trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang entsprechend Rechnung getragen wird.

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

BauGB ausschließlich eine Wohnnutzung. Daher werden UVP-pflichtige Vorhaben somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 811441 „Südschwarzwald“ bzw. FFH Gebiet Nr. 8113341 „Belchen“ befinden südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 280 m. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets, der Biotopstruktur und des teilweise dazwischenliegenden Siedlungskörpers nicht zu erwarten.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird es notwendig, diesen zu gegebener Zeit entsprechend zu berichtigen.

1.7 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

28.11.2019	Der Gemeinderat der Gemeinde Schönenberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Pferrich II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB.
16.12.2019 bis 27.01.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13b BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
16.12.2019 bis 27.01.2020	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
08.10.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Schönenberg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen.

____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13b BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13b BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
____.____.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Schönenberg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten (2.) Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Pferrich II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

In Fortführung der bestehenden Bebauung entsteht westlich und östlich der Erschließungsstraße eine aufgelockerte Bebauung mit insgesamt vier Gebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,8 m und einem Sattel- bzw. Walmdach sind wie die südlich angrenzenden Bestandsgebäude nach Westen bzw. Osten orientiert, was eine regenerative Nutzung von Sonnenenergie (Solar, Fotovoltaik) zulässt.

Mögliche Garagen und Carports werden bei den geplanten Gebäuden so angeordnet, dass unbebaute Gartenbereiche insbesondere zur freien Landschaft nach Osten bzw. Westen entstehen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Pferrich“.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen oder/und Obstbäumen vorgesehen.

Insgesamt wird durch die geplante Erweiterung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands am nördlichen Ortsrand von Schönenberg erreicht.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Gemeinde Schönenberg stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Um insbesondere bauwilligen Einwohnern von Schönenberg die Möglichkeit einzuräumen, in der eigenen Gemeinde zu bauen, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei aufgrund der aktuellen Rechtslage alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Hierzu zählen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Daneben sollen im Plangebiet die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, um die nur sehr gering zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vorrangig für Wohnzwecke zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle in Schönenberg nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den geplanten Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem ausgeschlossen, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können. Tankstellen werden zudem wegen möglicher Geruchsmissionen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung. Für alle Wohnbauflächen werden die gleiche Grundflächenzahl, die gleiche Geschossflächenzahl, die gleichen maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (in Abhängigkeit von der zulässigen Dachform) sowie die gleichen Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Weil die Gemeinde Schönenberg im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht hinter der zulässigen Obergrenze zurück. In Zusammenhang mit den Grundstücksgrößen und der Lage sind an diesem Standort aufgelockerte Bebauungen vorgesehen. Aus gleichem Grund wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gewählt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils durch die Trauf- und Firsthöhe sowie durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Sie ermöglichen bei einer maximalen Traufhöhe von 6,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss bei einer steileren Dachneigung auch im Dach untergebracht werden kann. Hierbei wird dem Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig wird an der dörflichen Struktur festgehalten. Bei der Höhenentwicklung handelt es sich um ortstypische Höhen bzw. Vorgeben des bestehenden Bebauungsplanes „Pferrich“, die an diesem Standort am Ortsrand vertretbar sind. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraße und wird an der Mitte des jeweiligen Gebäudes gemessen. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Mitte auf die jeweilige Doppelhaushälfte. Damit die geplanten Gebäude in Bezug auf die Straße bzw. dem Gelände nicht zu tief zu liegen kommen, wird ergänzend festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) mindestens 0,2 m über der zugehörigen Erschließungsstraße –gemessen an der Mitte des jeweiligen Gebäudes– liegen muss. Diese Regelung wurde auch im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz (mögliches Hangwasser) getroffen.

Dachaufbauten wie Gauben etc. sollen grundsätzlich ab der festgesetzten Mindest-Dachneigung von 25° zulässig sein. Da durch diese Dachaufbauten eine neue Traufhö-

he entstehen kann, wird festgesetzt, dass die Traufhöhe um bis zu 2,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden darf.

Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen, die maximale Gebäudehöhe muss sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen der Straßen beziehen.

3.3 Bauweise

Für Schönenberg ist die offene Bauweise insbesondere im angrenzenden Baugebiet „Pferrich“ in Form von Einzel- und Doppelhäusern prägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für den Erweiterungsbereich abzubilden, wird diese Bauweise für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gemeinde Schönenberg beabsichtigt eine Entwicklung, die sich am Bestand orientiert, aber den Bauherren notwendige Spielräume zur Grundstücksorganisation einräumt. Die festgesetzten, grundstücksbezogenen Baufenster stellen eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die öffentlichen Straßenräume entsprechend gefasst werden.

Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Damit wird der individuellen Gebäudegliederung und Gestaltung weiterer Spielraum eingeräumt. Dachvorsprünge sind als ortstypisches Merkmal zulässig und dürfen deshalb die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Terrassen sind grundsätzlich zulässig. Um eine größtmögliche Flexibilität bei deren Anordnung zu erhalten, dürfen diese die jeweilige Baugrenze grundsätzlich überschreiten.

3.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der rückwärtigen Gartenbereiche sind Garagen und Carports nur in den speziell festgesetzten Zonen und nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Grünfläche grundsätzlich bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die hinterliegenden Gartenbereiche nicht durch parkende KFZ zugestellt werden und damit die Wohnruhe gewährleistet ist.

3.6 Nebengebäude

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude bis 25 m³ wie z. B. Gartenhäuser dürfen nur außerhalb der Baufenster errichtet werden und eine maximale Höhe vom 3,5 m nicht überschreiten. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von zu massiver Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird, bezogen auf die Wohngebäude, auf maximal drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte, insbesondere auch im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze. Zudem leitet sich diese Beschränkung aus den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Pferrich“ ab.

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

Zum Schutz vor möglichem Hang- und Schichtwasser müssen in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher z.B. als weiße Wanne ausgeführt werden.

Damit der Boden und das Grundwasser nicht mit Metallionen belastet werden, sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen. Damit wird gewährleistet, dass das anfallende Oberflächenwasser direkt dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden kann.

Insbesondere zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) im Plangebiet insektenfreundlich (LED, warmweiß) auszuführen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des bestehenden Grabens dienen dem Gewässer- und Artenschutz und sichern gleichzeitig eine Mindestbegrünung im Plangebiet.

3.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der geplanten Erschließungsstraße welche auf eine Breite von 5,0 m ausgebaut und eine mögliche Erschließung nach Westen sicherstellen soll, wird ein Bereich ohne Aus- und Einfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Zufahrt einheitlich über die neu auszubauende Erschließungsstraße in Verlängerung der bestehenden Straße „Im Pferrich“ erfolgen muss.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung soll im Plangebiet das ortstypische Satteldach bzw. Walmdach oder/und Krüppelwalmdach mit einer rotbraunen bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung mit Ziegeln aus Ton oder Beton zulässig sein. Gemäß dieser Dachform, wird eine Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zugelassen. Diese Eindeckungen sind nicht ortstypisch und würden die bestehende und geplante Dachlandschaft negativ beeinträchtigen.

4.2 Dachaufbauten

Die Vorschriften zu Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebeln und Wiederkehren sollen einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung bzw. Belichtung der Dachgeschosse ermöglichen. Damit diese jedoch nicht zu massiv in Erscheinung treten, werden diese dadurch begrenzt, dass entsprechende Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten sind.

4.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen -gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht höher als 0,8 m sein. Diese Einschränkung gilt nicht für Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckeninterpflanzung zulässig.

Grundsätzlich sind Einfriedungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

4.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Schönenberg als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebau-lastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

4.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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

4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um ein zu großes Abgraben bzw. Aufschütten der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, ist das „Freigraben“ von Untergeschossen (Kellergeschosse) grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen, welche in einem verträglichen Maß bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig sind.

4.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich. Diese wird jedoch aufgrund des zu erwartenden Hang- bzw. Schichtwassers nicht empfohlen. Daher ist vorgesehen, dieses auf dem jeweiligen Grundstück in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut zu sammeln. Hierbei muss das Rückhaltevolumen mindestens 1 m³ je 50 m² versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Grundsätzlich ist für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m³ je Retentionszisterne zur Verfügung zu stellen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte oder Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Lörrach direkt in die Vorflut (Graben) abgeleitet werden.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag vom Büro proECO bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Neben dem Umweltbeitrag wurde vom gleichen Büro ergänzend eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die dort vorgeschlagenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden entsprechend berücksichtigt.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung werden in geringem Umfang (ca. 0,3 ha) bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB in die Abwägung eingestellt und besonders begründet werden.

Da der Ortsetter von Schönenberg vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten im Wesentlichen ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohngrundstücken sowie der überwiegend günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall für eine bauliche Entwicklung geeignet. Darüber hinaus wird eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands geschaffen.

7 GEWÄSSERSCHUTZ

Westlich der zukünftigen Erschließungsstraße verläuft ein wasserführender Graben, der ein untergeordnetes Gewässer darstellt. Dieser Graben wird durch einen 5,0 m breiten, öffentlichen Grünstreifen geschützt. In Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde im Landratsamt Lörrach, kann dieser Graben durch notwendige Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken überbaut werden.

8 HANGWASSER/LEITUNGSRECHT

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist aufgrund der topografischen Verhältnisse insbesondere bei Starkregenereignissen mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz sowohl der bestehenden Bebauung insbesondere auf dem Grundstück Flst. Nr. 1414 als auch der geplanten Bebauung ist vorgesehen, das anfallende Hangwasser in Mulden zu sammeln und nach Süden in eine unterirdische Leitung mit Anschluss an den bestehenden Graben abzuleiten. Da die Leitung über ein privates Grundstück verläuft, wird es notwendig im Bereich der Leitung ein mindestens 1,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schönenberg festzusetzen. Zum Schutz dieser Leitung sind weder tiefwurzelnde Bäume noch tiefwurzelnde Sträucher zulässig. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn diese ohne Bodenplatte ausgeführt werden (z.B. Carport).

Grundsätzlich ist bei Starkregenereignissen darauf zu achten, dass die Infrastruktur bzw. die einzelnen Gebäude so errichtet werden, dass die Schadlosigkeit gewährleistet ist.

9 GEOTECHNIK

Durch das Geotechnische Institut in Weil am Rhein wurde für das Plangebiet eine geotechnische und hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Wird ergänzt!

10 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Schönenberg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Durch die nach Osten bzw. Westen orientierten Dachflächen, welche sich für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und der Anlage von Grünflächen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

11 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Pferrich“, welche auf eine Breite von 4,80 m (brutto) ausgebaut und so ein Begegnungsverkehr von PKW zu PKW zulässt. Am Ende dieser Straße entsteht eine Wendemöglichkeit für PKW, welche zugleich als Zufahrt zum nordöstlichen Grundstück dient. Vorgesehen ist, diese Straße als verkehrsberuhigter Bereich (z.B. Spielstraße, Tempo 30-Zone) auszuweisen.

Aufgrund des bestehenden Grabens wird es notwendig die westlichen Grundstücke von der Haupteerschließungsstraße jeweils über eine kleine, 5,0 m breite Brücke, welche über den bestehenden Graben führt, zu erschließen. Diese Brücken werden als öffentliche Verkehrsflächen von der Gemeinde hergestellt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Erschließung der einzelnen Grundstücke offen zu halten, ist eine Abweichung des in der Planzeichnung festgesetzten Standorts nach Süden bzw. Norden um 2,0 m –horizontal gemessen- zulässig.

Zudem wird die nach Westen abzweigende Straße mit einer Breite von 5,0 m so gesichert, dass eine spätere Erschließung nach Westen möglich ist. Der Kreuzungsbereich wird hierbei so ausgestaltet, dass ein Wenden von größeren LKW und Müllfahrzeugen möglich ist.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Schöenberg, welches sich in der Straße „Am Pferrich“ befindet. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in einem modifizierten Trennsystem ebenfalls über diese Straße.

Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren wird die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig, d.h. vor der Bauausführung mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

13 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.650 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 774 m ²
Verkehrsflächen	ca. 728 m ²
Wasserflächen	ca. 23 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 4.175 m²

15 KOSTEN

Die zusätzlichen Erschließungskosten werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt und entsprechend nachgetragen.

Gemeinde Schönenberg, den __.__.____

Ewald Ruch
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schöenberg übereinstimmen.

Gemeinde Schöenberg, den _____._____

Ewald Ruch
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Gemeinde Schöenberg, den _____._____

Ewald Ruch
Bürgermeister