

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde Weisweil an, den im Süden von Weisweil gelegenen Bereich „Schmittin-Garten“ als hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass in Weisweil nach wie vor eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in ausreichender Form derzeit nicht zur Verfügung steht und die Grundstücke des erst vor kurzem erschlossenen Baugebiets „Oberwörth II“ alle vergeben sind.

Das Gebiet weist aufgrund der Lage eine hohe Standortgunst auf. Die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten im Norden sowie Sporteinrichtungen wie Sportplatz und Naherholungsgebiete im Süden befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende Straße „Hinterdorfstraße“ (L 104) von Osten her gesichert.

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

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie Hausgruppen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Hinterdorfstraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Beachtung von artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen

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

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,07 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1359, 1374/1, 1378 bis 1386, 1388, 1388/1, 1388/2, 9796 (Teil) sowie 9908 (Teil) und

BEGRÜNDUNG

wird begrenzt: Im Süden durch freie Landschaft mit Ackerflächen; Im Westen durch bestehende Wohnbebauung; Im Norden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch die „Hinterdorfstraße“ (L 104).

Einbezogen in den Geltungsbereich ist das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 1359, welches zwischen dem Plangebiet und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg liegt. Grund für diese Einbeziehung ist, dass auf diesem Grundstück eine Fuß- und Radwegebeziehung insbesondere zu den südlich gelegenen Sportanlagen bzw. westlich gelegenen Wohngebiet (Oberwörth) hergestellt werden soll. Zudem ist vorgesehen, auf diesem Grundstück das anfallende Niederschlagswasser über Mulden zur Versickerung zu bringen.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt. Einbezogen ist im Nordosten ein mit zwei Wohngebäuden bereits bebauter Bereich.

Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bauungsplanes „Schmittin-Garten“ (ohne Maßstab)



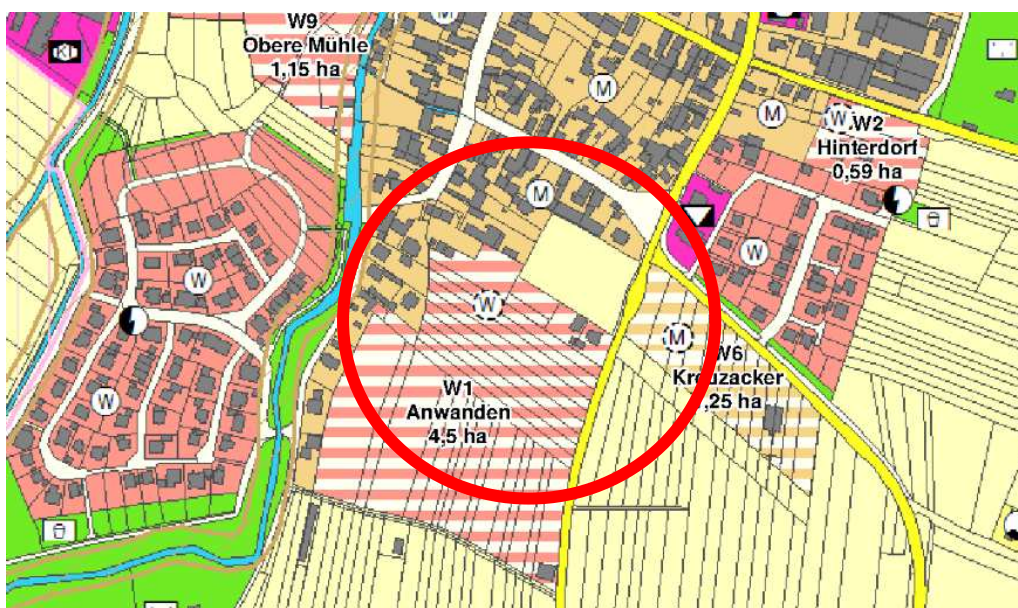
1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim wurde im Dezember 2001 von der Verbandsversammlung beschlossen. Dieser wird derzeit fortgeschrieben. Sowohl im bestehenden als auch in dem in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan (Stand: Frühzeitige Beteiligung) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB entwickelt.

Bestehender Flächennutzungsplan von 2001 (Ausschnitt ohne Maßstab).



In Fortschreibung befindlicher Flächennutzungsplan Stand: Frühzeitige Beteiligung (Ausschnitt ohne Maßstab).



2 VERFAHREN

2.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 12.600 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4, eine zulässige Grundfläche von ca. 5.040 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen derzeit nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet unmittelbar im Westen an den bestehenden Siedlungsbestand anschließt.

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

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

Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet selbst nicht tangiert. In einer Entfernung von ca. 40 m, westlich des Plangebiets, fließt der Weisweiler Mühlbach, der als FFH-Gebiet Nr. 7712341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ geschützt ist. Der Mühlbach wird durch die Erbprinzenstraße und einer Häuserreihe vom Plangebiet getrennt, so dass keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten ist.

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

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde nach erfolgter Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 18

2.2 Verfahrensablauf

19.10.2015	Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Schmittin-Garten“.
19.12.2016	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf mit geändertem Geltungsbereich und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.
16.01.2017 bis 13.02.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (1) BauGB.
16.01.2017 bis 13.02.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
26.06.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB.
07.08.2017 bis 08.09.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13b BauGB.
Schreiben vom 28.07.2017 Frist bis 08.09.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB.
16.10.2017	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schmittin-Garten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept

Unter Einbeziehung von zwei bereits bebauten Grundstücken wurde für den maßgeblichen Bereich am südlichen Ortsrand von Weisweil im Vorfeld insgesamt drei Bauungs- bzw. Erschließungsvarianten entwickelt. Die vom Gemeinderat der Gemeinde Weisweil favorisierte Variante dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Unter Einbeziehung der bereits bestehenden Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1388 und 1388/1 ist eine Stichstraße mit einem zentralen Anschluss von der „Hinterdorfstraße“ (L 104) vorgesehen, wobei eine zusätzliche Erschließungsoption nach Süden offengehalten wird. Von dieser Haupteerschließungsstraße zweigen insgesamt zwei kleinere Stichstraßen ab, welche die geplante Bebauung am südlichen Ortsrand erschließen. Vorgesehen ist, sämtliche Straßen als Mischflächenverkehrsberuhigt zu gestalten.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 18

Zudem sollen Wegebeziehungen über die „Hinterdorfstraße“ nach Norden zur Ortsmitte und nach Süden in Richtung Sportgelände und Naherholungsgebiete eine optimale Vernetzung für Fuß- und Radfahrer herstellen.

Den baulichen Schwerpunkt am östlichen Eingang des Gebietes bilden ein Mehrfamilienhaus sowie ein daran anschließendes Reihenhaus. Im übrigen Plangebiet ist unter Berücksichtigung der vorgegebenen Randbedingungen eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Zur freien Landschaft nach Süden gruppieren sich Einzelhäuser um zwei verkehrsberuhigte Wohnhöfe und schaffen dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere für Kinder.

Im südwestlichen Teilbereich ist zusätzlich ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen, welcher innerhalb des Plangebiets gut zu erreichen ist. Hier wäre es wünschenswert, wenn zukünftig eine Fußwegeverbindung zur Erbprinzenstraße im Westen geschaffen werden könnte.

Die Grundstücke im Norden des Plangebiets sollen aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der maßgebenden Grundstückseigentümer nicht bebaut werden. Deshalb ist vorgesehen, diese als private Grünflächen festzusetzen.

Städtebauliches Konzept Stand: Frühzeitige Beteiligung (ohne Maßstab)



3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Oberwörth II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Lage am Ortsrand, hauptsächlich aber zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Um eine aufgelockerte aber für die Gemeinde Weisweil dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da diese Grundflächenzahl bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann, darf diese auf max. 0,5 erhöht werden.

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

Weiterhin wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet prinzipiell zwei Vollgeschosse zugelassen sind, wobei zwischen den einzelnen Dachformen dahingehend unterschieden wird, ob das zweite Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. Ausgenommen von dieser Regelung ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude am Gebietseingang. Da dieses im Geschossbau errichtet werden soll, sind drei Vollgeschosse vorgesehen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. In diesem Zusammenhang wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, welche an diesem Standort als angemessen erachtet wird.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden. Dabei werden die Höhen vorhandener Wohngebäude und vorhandener Höhenfestsetzungen aufgegriffen und als Maßstab für die neu entstehende Bebauung definiert.

Im gesamten Wohngebiet ist mit Ausnahme des mit Nr. 1 gekennzeichneten Bauformers eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei bei der Traufhöhe zwischen den einzelnen Dachformen unterschieden wird. So ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m bei Gebäuden mit Zeltdach und Walmdach (Dachneigung von 15° bis 25°) bzw. Pultdach (Dachneigung von 8° bis 20°) oder eine maximale Traufhöhe von

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 18

5,0 m bei Gebäuden mit Satteldach bzw. versetztem Satteldach (Dachneigung von 30° bis 45°) zulässig. Diese wird jeweils gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut. In diesem Zusammenhang darf die maximale Gebäudehöhe maximal 10,5 m betragen. Diese wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der obersten Dachbegrenzungskante. Bei Pultdächern ist dabei der Pultfirst maßgebend.

Ausgenommen von diesen Regelungen ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude am Gebietseingang, da dieses im Geschossbau errichtet werden soll, um dem dringenden Bedarf insbesondere an Mietwohnungen gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird für dieses Gebäude bei maximal drei Vollgeschossen neben einer Traufhöhe von 7,0 m, eine Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Diese Ausnutzung wird an diesem Standort städtebaulich als angemessen und sinnvoll erachtet.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen auf maximal 3,5 m festgesetzt.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene Stellplätze nur im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster bzw. Grundstück im geplanten Geschossbau, da hier eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden muss. Auf diesem Grundstück sind aufgrund der günstigen Erschließungssituation, offene Stellplätze neben der überbaubaren Fläche (Baufenster) zusätzlich auf der festgesetzten Stellplatzzone (ST) zulässig.

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

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wird weiter festgesetzt, dass Garagen, die parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind, einen Abstand von mindestens 1,0 m und Carports einen Abstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen.

3.6 Bauweise

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Zudem soll in einem geeigneten Teilbereich an der Haupteerschließungsstraße auch eine Hausgruppe zulässig sein. Mit der Festsetzung von grundstücksbezogenen Baufenstern und der nur zulässigen Einzelhausbebauung wird eine gegliederte Bebauung am südlichen Ortsrand gesichert.

3.7 Nebengebäude

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Aus gleichen Gründen wie bei Garagen und Carports müssen auch Nebengebäude zu öffentlichen Erschließungsstraßen grundsätzlich einen Abstand (gemessen ab Hinterkante Bordstein) von 0,5 m einhalten.

3.8 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einen individuell ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind bei grundstücksübergreifenden Baufenstern grundsätzlich die nach LBO zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche insbesondere nach Süden und Westen offengehalten werden.

Um spätere Befreiung zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten zugelassen werden, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Das gleiche gilt für Dachvorsprünge, welche die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. „Wintergartenprivileg“ in die Bauvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Südwesten und Süden mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf.

Entlang der Hinterdorfstraße (L 104) ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine anbaufreie Zone festgesetzt, in der bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig sind. Dies gilt auch für o.g. Anlagen. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung in die Bauvorschriften aufgenommen.

3.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte und 1 Wohneinheit pro Hausgruppeneinheit festgesetzt werden. Ausgenommen von dieser Regelung ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude) am östlichen Gebietseingang. In diesem Bereich wird aufgrund der gesteigerten Nachfrage an Miet- bzw. Eigentumswohnungen und der günstigen Erschließungssituation ein massiverer Baukörper als angemessen erachtet. Daher wird bei diesem Gebäude auf die Zahl der Wohneinheiten verzichtet.

3.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzungen

Um eine freie Anfahrtsicht bei ausfahrenden KFZ-Verkehr zu gewährleisten, sind sowohl im Kreuzungsbereich der beiden nach Süden abzweigenden Stichstraßen als auch zur Hinterdorfstraße (L 104) entsprechende Sichtflächen zu berücksichtigen. Diese müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

3.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen über der geplanten Erschließungsstraße – zulässig.

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

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

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

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

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

Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche soll das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet wirkungsvoll in einem ausreichend dimensionierten Rückhaltebecken gesammelt werden. Neben diesem Becken und einem geplanten Fuß- und Radweg, soll diese Fläche als Ausgleich für den Artenschutz extensiv als Wiese angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 169,60 m ü.NN und der mittlere Grundwasserstand (MHW) bei 168,80 m ü.NN. Zum Schutz des Grundwassers sind daher bauliche Anlagen, welche unterhalb des HHW liegen, wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Des Weiteren sind Gründungen, welche unterhalb des MHW liegen, unzulässig. D.h., dass diese grundsätzlich über dem MHW an-

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 18

zuordnen sind. Hinweis: Die Angaben sind ohne Berücksichtigung des Rückhalte-
raumes Wyhl/Weisweil zu sehen.

3.13 Baumpflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m² Grund-
stücksfläche mindestens 1 hochstämmiger bzw. halbstämmiger Laubbaum oder
Obstbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung trägt auch in positiver Weise dem Klima-
schutz bei.

3.14 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Süden des Plangebiets grenzen teilweise intensiv genutzte Ackerflächen an. Zum
Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln wird daher eine zweireihige, mindestens 3,0 m
hohe und 3,0 m breite Hecke (Feldahorn, Hainbuche oder Liguster) zu pflanzen und
dauerhaft zu pflegen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern,
Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Ge-
biets in den städtebaulichen Kontext dienen. Das neue Baugebiet soll sich harmo-
nisch in die umgebende Bebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spiel-
raum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben. Darüber hinaus dienen
die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

4.1 Dächer von Hauptgebäuden

Neben dem ortsüblichen Satteldach sollen im Plangebiet auch zeitgemäße Dachfor-
men wie versetzte Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig
sein, wobei im Zusammenhang mit der zulässigen Traufhöhe für die einzelnen Dach-
formen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt werden. So wird für Satteldächer
und versetzte Satteldächer bei einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m eine Dachnei-
gung von 30° bis 45° sowie für Zeltdächer bzw. Walmdächer eine Dachneigung von
15° bis 25° und für Pultdächer eine Dachneigung von 8° bis 20° bei einer maximalen
Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt.

Ausgenommen von diesen Regelungen ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Gebäude
am Gebietseingang mit Satteldach, da dieses im Geschossbau errichtet werden soll,
um dem dringenden Bedarf insbesondere an Mietwohnungen gerecht zu werden.

Im Hinblick auf einheitliches Erscheinungsbild wird geregelt, dass Dachflächen von
Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachform aufweisen müssen. Aus glei-
chem Grund ist die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften bzw. Hausgrup-
peneinheiten anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig.
Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw.
Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortsgang sowie den Dach-
first des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen
könnte, wird ein Mindestabstand von 1,0 m – horizontal gemessen- von der Giebel-
wand und 0,50 m – vertikal gemessen- zum First festgesetzt.

Damit die Dachlandschaft nicht verunstaltet wird und die einzelnen Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dabei dürfen deren Einzelbreiten maximal 5,0 m betragen und insgesamt zwei Drittel der jeweils dazugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

4.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen gestalterische Vorgaben zur Dachendeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen bezüglich der Dächer der Hauptgebäude orientieren. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude alternativ als Flachdächer ausgebildet werden können. Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung unter 5° sind jedoch nur mit extensiver Begrünung zulässig, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

4.4 Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedigungen (Zäune etc.) in einer Tiefe von 2,50 gemessen ab Hinterkante Bordstein der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,80 m sein.

An den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen tote und lebende Einfriedigungen unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Abstände und Regelungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Damit soll eine möglichst einheitliche Höhenstaffelung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange (Beschattung etc.) erreicht werden.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken, Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sowie Hausgruppeneinheit jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Weisweil 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. Städ- tebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflech- ten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Lei- tungen 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.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und ei- nem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstü- cken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwa- gen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus.

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf ei- nen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Weisweil Gebrauch.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Schmittin- Garten“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 2,0 Stell- plätze je Wohneinheit. Um eine gewisse Differenzierung zu erreichen, wurden kleine Wohnungen bis 40 m² Größe von der Stellplatzerhöhung ausgenommen. Für diese ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgese- hen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde zur Offenlage ein Umweltbeitrag mit ar- tenschutzrechtlicher Relevanzprüfung erstellt. Im Einzelnen wird auf diesen Beitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

6 KLIMASCHUTZ

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

Im Plangebiet wurde eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe mit nach Süden und Westen orientierten Dachflächen gewählt. Diese Orientierung erlaubt eine optimale Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass eine möglichst geringe Verschattung der benachbarten Bebauung entsteht.

Neben den städtebaulichen Faktoren wurde besonderes Augenmerk auf die Erschließung bzw. Mobilität gelegt. Neben einer ökonomischen Erschließungsform wurde insbesondere auf eine gute Vernetzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer im Sinne der „kurzen Wege“ zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Sportanlagen, Schule, Kindergarten und der Ortsmitte geachtet.

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

Nicht zuletzt tragen die intensiven Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Anlage von Grünbereichen positiv zum Klimaschutz bei.

7 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegt das Gebiet außerhalb des maßgebenden Überschwemmungsbereichs für ein 100 jährliches Hochwasserereignis (HQ 100). Insofern besteht im vorliegenden Fall kein Planungsverbot.

8 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden im Plangebiet geologische bzw. hydrogeologische Untersuchungen durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten durchgeführt.

Baugrund

Nach den Befunden aus durchgeführten Bohrungen und Sondierungen ist der Baugrund im Plangebiet bis in Tiefen, die für die Erschließung von Bedeutung sind, durch eine eiszeitliche Decklage aus Löß und Lößlehm aufgebaut, die über jungeiszeitlichen Rheinkiesen- und sanden lagert.

Wasserverhältnisse

Im Plangebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Rheinkiese und –sand sind. Aufgrund der Überlagerung durch die bindige Decklage ist das Grundwasser, zumindest bei erhöhten Grundwasserständen gespannt.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 18

Anhand der bauzeitlichen Wassermessstelle und der amtlichen Messstelle ergeben sich für das Plangebiet ein MW von 168,6 m ü.NN und ein MHW von 168,9 m ü.NN.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfällt, setzt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 das Vorhandensein von ausreichend durchlässigen Untergrundmaterialien voraus.

Die im Plangebiet anstehenden bindigen Erdstoffe der Decklage erfüllen diese Anforderungen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten jedoch nicht. Denkbar wäre jedoch eine Einleitung des Niederschlagswassers über Sickerrigolen in die besser durchlässigen Rheinkiese. Allerdings ist bei einer entsprechenden Tiefenführung der Sickerrigolen schon bei mittleren bis leicht erhöhten Grundwasserständen nur eine geringe Versickerungsleistung möglich. Zur dauerhaften Gewährleistung der Entwässerung ist aus geotechnischer Sicht in jedem Fall ein Überlauf mit Anschluss an eine rückstaufreie Vorflut zur schadlosen Ableitung des Wassers vorzusehen. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 muss das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser zunächst über eine belebte Bodenzone eingeleitet werden. Zudem muss die Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) einhalten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen kann das Baugebiet erschlossen werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben wird jedoch empfohlen, weitere gezielte geotechnische Untersuchungen und Beratungen durchführen zu lassen.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

9 LÄRMEMISSIONEN

Zum Thema Lärmemissionen, ausgehend von der Hinterdorfstraße (L 104) wurde durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim eine Prognose und Beurteilung der Straßenverkehrs-lärmeinwirkung erstellt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die für allgemeine Wohngebiets maßgebenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Zeitraum „tags“ in einem straßennahen Bereich und „nachts“ in einem an den nächstgelegenen Fahrbahnrand der L 104 angrenzenden, ca. 35 m breiten Geländestreifen überschritten werden. Da im vorliegenden Fall auf „aktive“ Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden soll, sind „passive“ Schallschutzmaßnahmen in Form von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung (z.B. Lärmschutzfenster) erforderlich.

Im Einzelnen wird auf die Prognose verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

10 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Weisweil erfolgt von der „Hinterdorfstraße“ (L104) im Osten über eine Stichstraße, welche nach Westen verläuft. Von dieser Straße zweigen zwei weitere kleine Stichstraßen ab, welche sich am Ende platzartig öffnen und jeweils eine Hofsituation entstehen lassen. Weitere Anschlüsse in Richtung Norden und Süden werden für eine weitere bauliche Entwicklung offengehalten.

Im Bereich des Plangebiets ist auf der Westseite der „Hinterdorfstraße“ ein Fuß- und Radweg geplant, welcher nach Norden zukünftig eine Verbindung in Richtung Ortsmitte und nach Süden zum bestehenden Wirtschaftsweg herstellen soll.

Daneben ist über das gemeindeeigene Grundstück nach Süden, ein zusätzlicher Fuß- und Radweg geplant, welcher an den gleichen Wirtschaftsweg angebunden ist und eine wichtige Verbindung zu den bestehenden Sportanlagen bzw. Naherholungsgebieten im Südwesten sowie den angrenzenden Wohngebieten im Westen herstellt.

Sämtliche Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet, wobei die Haupterschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 5,7 m und die kleineren Stichstraßen nach Süden eine Fahrbahnbreite von 4,5 m erhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Nettobreiten handelt. D.h., dass incl. Bordsteine die Fahrbahnbreiten brutto 6,0 m und 4,8 m betragen. Nach aktuellem Planstand ist geplant, die interne Sammelstraße als Tempo 30-Zone und die beiden nach Süden abzweigenden Stichstraßen als Spielstraßen auszubilden. Die endgültige Festlegung wird jedoch erst im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

Entlang der Haupterschließungsstraße sind alternierend öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese werden jedoch erst festgelegt, wenn die endgültige Straßenaufteilung im Zusammenhang mit der Aufteilung der einzelnen Grundstückspartellen erfolgt.

Am Knickpunkt der Haupterschließungsstraße im Westen ist eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge z.B. für ein 3-achsiges Müllfahrzeuge geplant. Bei den nach Süden abzweigenden Stichstraßen ist eine solche Wendemöglichkeit nicht vorgesehen, da diese einen zu großen Flächenbedarf beanspruchen würde und auch zu den erschließenden Grundstücken nicht im Verhältnis steht. Aus diesem Grund müssen die Grundstückseigentümer den jeweiligen Abfall an die Haupterschließungsstraße transportieren. Dies wird aufgrund der geringen Distanzen jedoch als zumutbar erachtet.

Als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme ist in Höhe der südöstlichen Grenze des Plangebiets eine Aufweitung der Hinterdorfstraße (L 104) mit Querungshilfe bzw. Mittelinsel geplant. Die Abstimmung dieser Maßnahme im Zusammenhang mit dem geplanten überörtlichen Radweg, der auf der Ostseite der L 104 zwischen Wyhl und Weisweil geführt werden soll, erfolgte im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg Referat 47.

Geplant ist, diesen Radweg nach der Mittelinsel auf die L 104 zu führen. Zugleich soll eine Verknüpfung mit dem geplanten Fußweg auf der Westseite der L 104 entlang des Plangebiets erfolgen. In diesem Zusammenhang kann auch das Ortsschild nach Süden verlegt werden, so dass eine Innerortssituation entsteht, bei der die maximale Geschwindigkeit 50 km/h beträgt.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 18

11 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Ing. Büro Zink ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen und privaten Grundstücke über einen Regenwasserkanal DN 300 bis DN 500 einer zentralen Versickerungsanlage im Bereich der F 1 Fläche zuzuleiten.

Ein Anschluss eines Notüberlaufes des Versickerungsbeckens an die Kanalisation ist nicht möglich.

Die Versickerungsanlage ist nach ATV-DVWK-A 138 so dimensioniert, dass bei einem 20jährigen Regenereignis kein Überlaufen des Beckens in die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und bei einem 100-jährlichen Regenereignis kein Überlaufen des Beckens mit Wasseraufstau im Bereich des Tiefpunktes der geplanten Erschließungsstraße erfolgt.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Geplant ist, die anfallenden häuslichen Schmutzwässer an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde Weisweil im Trennsystem mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage abzuleiten.

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über den bestehenden Anschluss von der „Hinterdorfstraße“.

13 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Hierzu wird eine Umlegung auf freiwilliger Basis durchgeführt.

14 KOSTEN

Die Erschließungskosten betragen (überschlägig):

• Schmutzwasserkanal	ca. 225.000 €
• Regenwasserkanal mit Versickerungsbecken	ca. 265.000 €
• Trinkwasserleitung	ca. 100.000 €
• Straßenbau mit Beleuchtung	ca. 440.000 €
Gesamtkosten:	ca.1.030.000 €

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 2,05 ha
davon:	
Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA)	ca. 1,26 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,19 ha
Private Grünflächen	ca. 0,22 ha
Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	ca. 0,08 ha
Öffentliche Verkehrsflächen Planung	ca. 0,19 ha
Fuß- und Radwege Planung	ca. 0,11 ha

Gemeinde Weisweil, den 17.11.2017

Der Bürgermeister
Michael Baumann

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser