

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Vorhandene Bebauungspläne und Satzungen.....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse	12
3.4	Bauweise	13
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen.....	13
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze	14
3.7	Nebenanlagen	14
3.8	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	15
3.9	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzungen.....	15
3.10	Verkehrsflächen.....	16
3.11	Flächen für Versorgungsanlagen	16
3.12	Grünflächen	16
3.13	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.14	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	17
3.15	Baumpflanzungen.....	17
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude	18
4.2	Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen	19
4.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 19	
4.4	Abstellflächen und Abfallplätze	19
4.5	Einfriedigungen.....	19
4.6	Außenantennen	19
4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	20
4.8	Stellplatzverpflichtung	20
4.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	20
5	VERKEHR	21
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES.....	22
6.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	22
6.2	Artenschutzrechtliche Untersuchungen.....	22

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 26

7	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	24
	Hochwasser / Überflutungsflächen.....	24
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	24
9	VER- UND ENTSORGUNG	25
	9.1 Niederschlagswasser	25
	9.2 Schmutzwasser	25
	9.3 Wasserversorgung	25
10	BODENORDNUNG / UMLEGUNG	25
11	KOSTEN.....	26
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	26

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Rheingemeinde Weisweil an, den westlich des Ortskerns gelegenen Bereich „Obere Mühle“ als Wohngebiet zu entwickeln und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, dass in Weisweil nach wie vor eine sehr große Nachfrage an individuellen Wohnbaugrundstücken besteht. Zudem ist auch ein dringender Bedarf an Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten gegeben.

Erschwerend kommt hinzu, dass in Weisweil ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in adäquater Form derzeit nicht zur Verfügung steht und die Nachfrage das Angebot an gemeindeeigenen Grundstücken des vor Kurzem zur Satzung beschlossenen Baugebiets „Schmittin-Garten“ bei Weitem übersteigt.

Aufgrund der zentralen Lage zur Ortsmitte und zu den Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie der Nähe zu Naherholungsgebieten, eignet sich der Bereich in idealer Weise als Wohngebiet.

Zudem stellt das Gebiet einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zum südlich angrenzenden Plangebiet „Oberwörth II“ und der bestehenden Bebauung entlang der Rheinstraße dar.

Die verkehrliche Anbindung ist von Süden über die Wiesenstraße durch das Baugebiet „Oberwörth II“ bereits gesichert. Von Norden ist ein neuer Anschluss an die Rheinstraße (K5135) geplant. Diese beiden Straßen werden miteinander verbunden, sodass insgesamt eine durchgehende und orientierungsleichte Erschließung entsteht.

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

- Schaffung von Wohnraum insbesondere in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- ökonomische Erschließung von Norden und Süden über die bestehenden Straßen
- Vorgaben gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft mit dem „Wanggießen“ im Westen
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

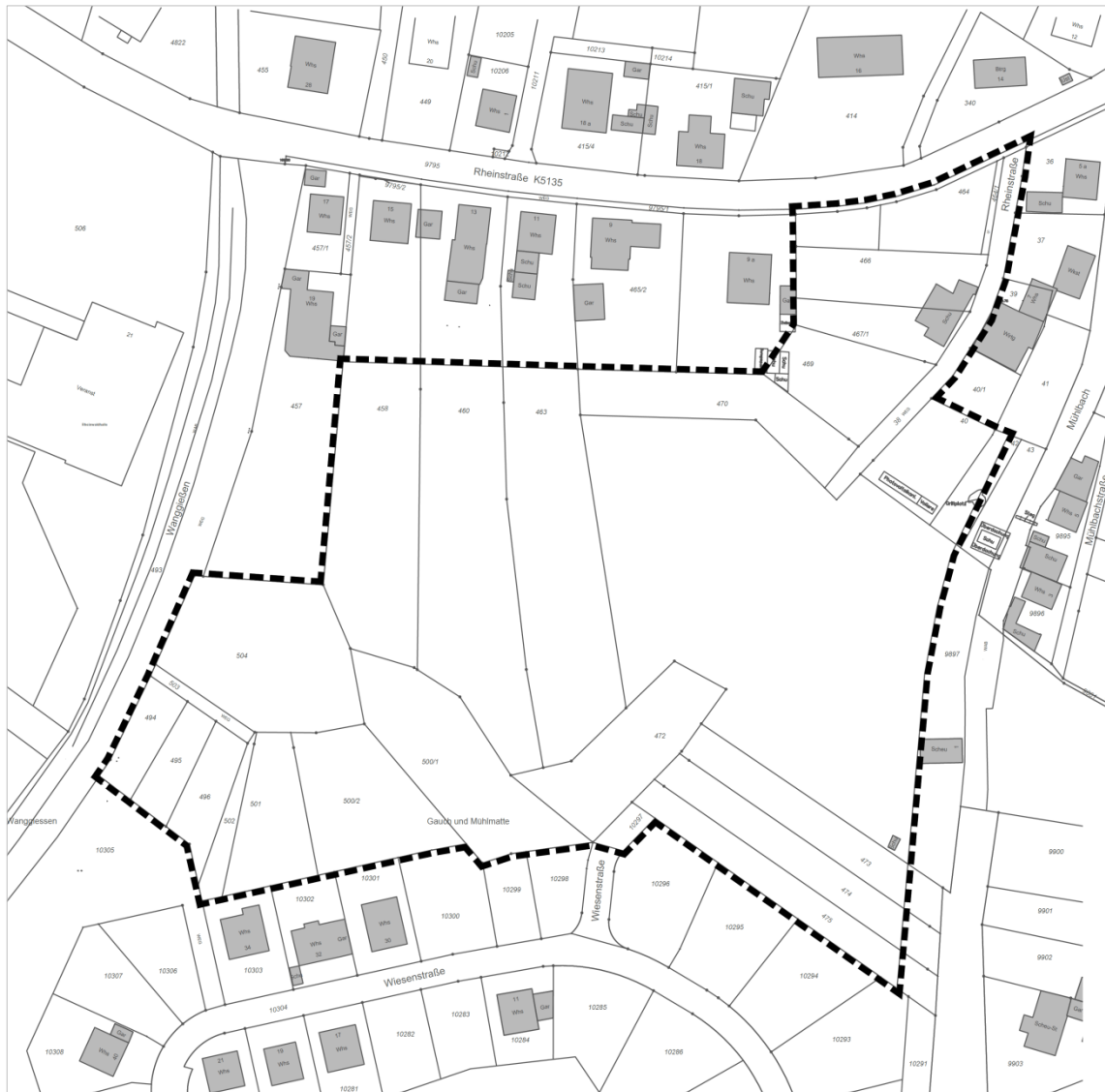
Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und einer für diesen Standort angemessenen Wohnbebauung zugeführt werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,50 ha und liegt am südwestlichen Ortsrand von Weisweil. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 38 (Teil), 42 (Teil), 458 (Teil), 460 (Teil), 463 (Teil), 464, 464/1, 466, 467/1, 469 (Teil), 470, 472, 473 (Teil), 474 (Teil), 475 (Teil), 494, 495, 496, 500/1, 500/2, 501, 502, 503, 504, 9795/1 (Teil), 9897 (Teil) und 10297 (Teil). Es wird begrenzt:

- im Süden durch Wohnbaugrundstücke des angrenzenden Baugebiets „Oberwörth II“
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg bzw. den „Wanggießen“
- im Norden durch bestehende Wohnbaugrundstücke entlang der Rheinstraße bzw. durch die Rheinstraße
- im Osten durch den Fuß- und Radweg und im Anschluss durch den „Mühlbach“

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



Abgrenzungslageplan, FSP (ohne Maßstab)

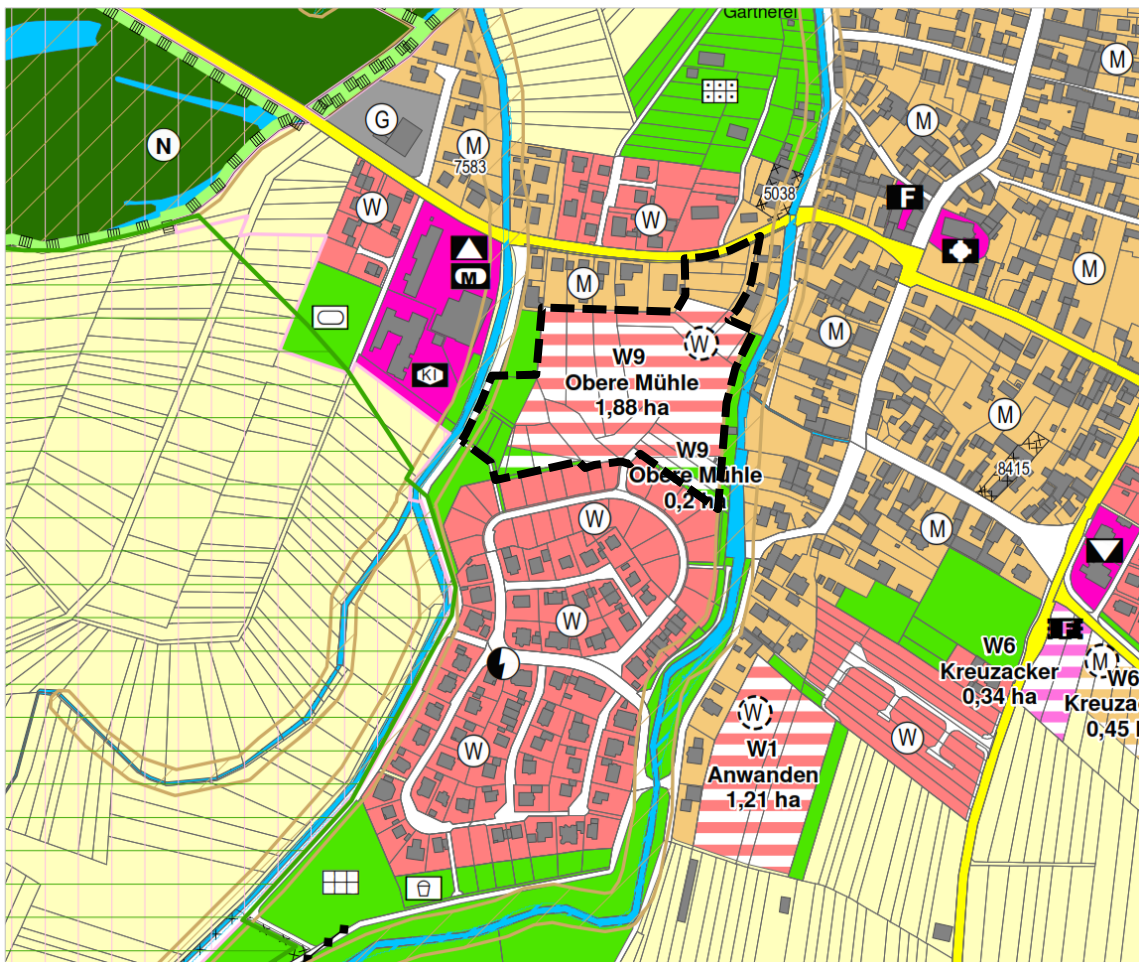
1.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim vom 27.09.2017 (Feststellungsbeschluss) ist der Planbereich im nördlichen Einmündungsbereich als gemischte Baufläche (M), im Westen als Grünfläche sowie im Osten und im zentralen Bereich als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt; im Südosten und Südwesten sind kleinere Flächen als geplante Grünflächen eingetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen vor. Im südwestlichen

Teil wird der Grünkeil mit Wohnbauflächen überplant, dafür aber die südöstliche Grünfläche nach Norden erweitert.

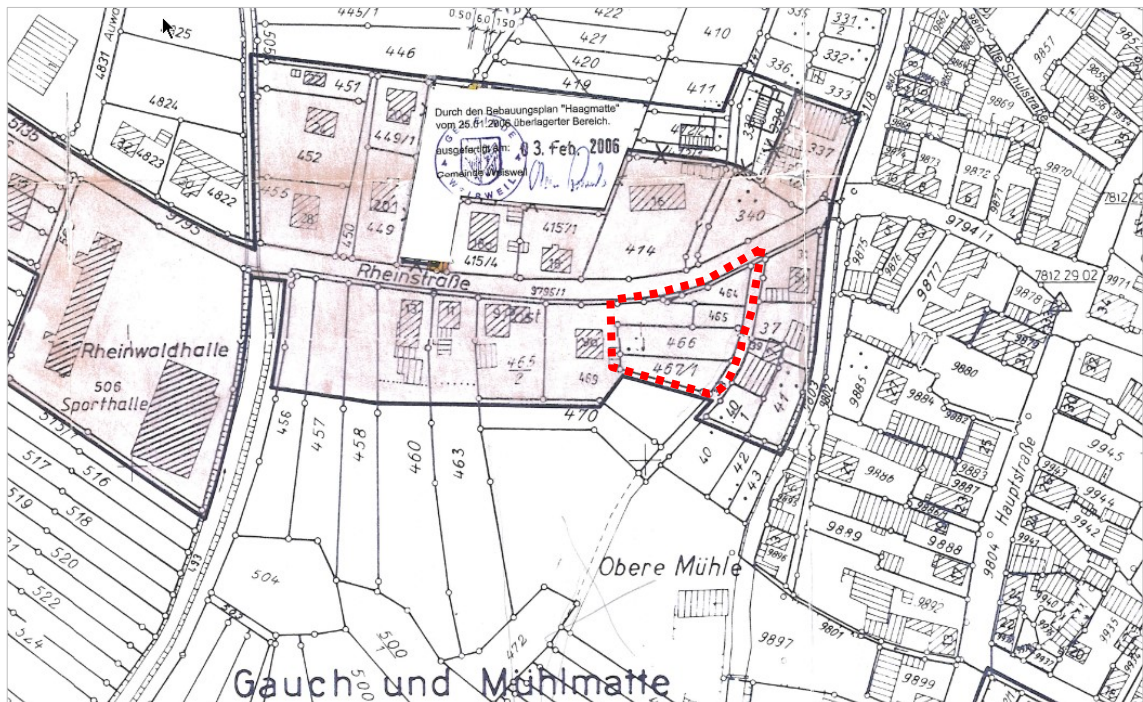
Mit Ausnahme des Bestandsbereichs im Norden kann die angestrebte städtebauliche Entwicklung somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den nördlichen Teilbereich wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dahingehend berichtigt, als dass dieser als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.



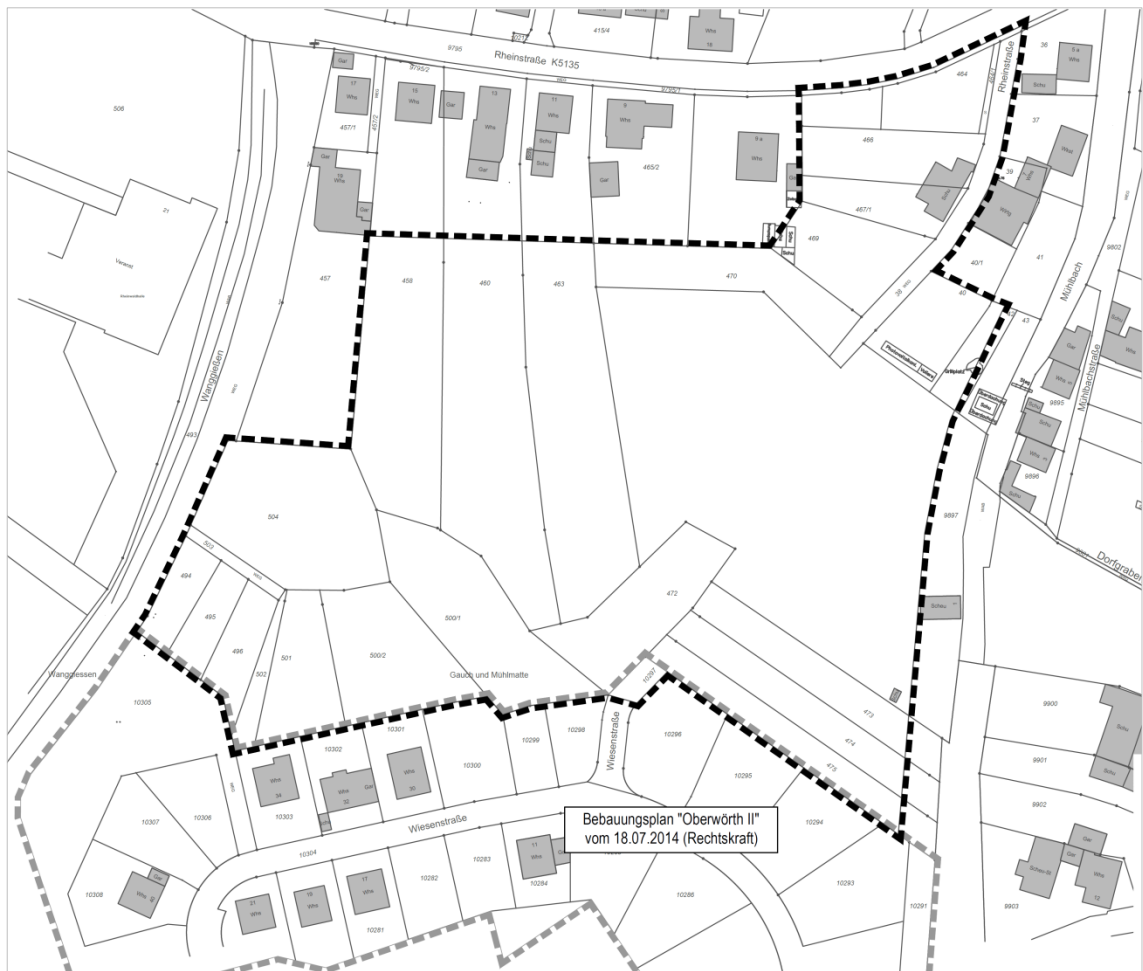
Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs, FSP (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandene Bebauungspläne und Satzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Obere Mühle“ wird ein Teilbereich der „Innenbereichssatzung“ vom 14.07.1980 (Rechtskraft) sowie ein Teilbereich des Bebauungsplans „Oberwörth II“ vom 18.07.2014 (Rechtskraft) überlagert. Dies wird bei der Bekanntmachung und in der Satzung entsprechend berücksichtigt. Für die beiden überlagerten Bereiche werden nach dem Bebauungsplanverfahren maßstabsgerechte, neutrale Deckblätter zur Aufheftung auf den Ursprungsplänen erstellt und an die entsprechenden Stellen versandt.



Bestehende Innenbereichssatzung vom 14.07.1980 (Rechtskraft) mit Überlagerungsbereich, Gemeinde Weisweil (ohne Maßstab)



Bestehender Bebauungsplan „Oberwörth II“ vom 18.07.2014 (Rechtskraft) mit Überlagerungsbereich, FSP (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuchs vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt. Im vorliegenden Fall wird dieses beschleunigte Verfahren angewandt. Hierzu sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Schwellenwert

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 wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 7.203 m² (18.008 m² x GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

Wohnnutzungen

Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet unmittelbar im Norden, Osten und Süden jeweils an den Siedlungsbestand anschließt.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB 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. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im Zuge der Verfahrensdurchführung wurde durch die Ingenieurbüros FLA Wermuth, Eschbach, und Faktorgrün, Freiburg, geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im Osten und Westen wird das Plangebiet durch zwei Gewässer begrenzt: Der Mühlbach im Osten und der Wanggießen im Westen. Beide Gewässer gehören zum FFH-

Gebiet „Taubergiessen, Elz und Ettenbach“. Es sind keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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 sowie einer Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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. Der Begründung ist der Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen des Ingenieurbüros FLA Wermuth, Eschbach, sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Ingenieurbüros Faktorgrün, Freiburg, beigefügt (siehe auch Ziffer 6).

Verfahrensablauf

- | | |
|--|---|
| 18.07.2016 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Mühle“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. |
| 27.11.2017 | Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und des geänderten Geltungsbereichs eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. |
| 18.12.2017 –
26.01.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. |
| Schreiben vom
08.12.2017 mit
Frist bis
26.01.2018 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 18.12.2019 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB. |
| 17.02.2020 –
20.03.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB. |
| Schreiben vom
04.02.2020 mit
Frist bis
20.03.2020 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB. |
| 24.06.2020 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Obere Mühle“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils eigenständige Satzungen. |

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant ist, das Plangebiet von Süden über den schon bestehenden Erschließungsstich (Wiesenstraße) und von Norden über einen neu zu erstellenden Anschluss von der Rheinstraße an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Damit entsteht eine orientierungsleichte Verbindung insbesondere von den südlich angrenzenden Wohngebieten zu Infrastruktureinrichtungen wie der Rheinwaldhalle mit Schule und Kindergarten im Nordwesten als auch der Ortsmitte im Nordosten.

Im Stand zur Frühzeitigen Beteiligung zweigten von der Wohnsammelstraße nach Osten und Westen untergeordnete Erschließungsstraßen ab, welche als Spielstraßen verkehrsberuhigt gestaltet werden können. Ergänzend waren Fuß- und Radwege geplant, welche eine Verknüpfung zu bestehenden Wegen und Straßen in Richtung Norden, Süden und Westen herstellen. Über die neu geschaffene Wegeverbindung zum und entlang des „Wanggießen“ kann auch der Spielplatz an der Grundschule im Altonauweg erreicht werden. Da im Plangebiet keine öffentliche Grünfläche zur Herstellung eines neuen Spielplatzes vorgehalten werden kann, soll der vorhandene Spielplatz an der Grundschule ertüchtigt und attraktiviert werden, sodass dieser auch von den Kindern der Baugebiete „Oberwörth II“ und „Obere Mühle“ über kurze und verkehrsfreie Wege genutzt werden kann.



Städtebauliches Konzept, Stand: 27.11.2017 – Frühzeitige Beteiligung, FSP (ohne Maßstab)

Im Zuge der Grundstücksverhandlungen mit den einwerfenden EigentümerInnen konkretisierten sich deren Wünsche und die Vorgaben der Gemeinde sowie der Entwässerungsplanung soweit, dass bei der Erarbeitung des Bauungsplans geänderte Parameter hinsichtlich der Straßenführung, Grundstückszuteilung, Bauformen sowie Ausformungen der privaten und öffentlichen Grünzonen bzw. Versickerungsbecken angesetzt werden mussten. Das Städtebauliche Konzept vom 27.11.2017 wurde zeichnerisch nicht fortgeführt, sodass die Ergebnisse aus den Verhandlungen und Planungen sich nur im vorliegenden Bauungsplanentwurf niederschlagen.

Den baulichen Schwerpunkt bilden im zentralen und südlichen Quartiersbereich nach wie vor Doppelhäuser und Hausgruppen, welche nach Süden und Westen orientiert sind und sich damit für die Nutzung von regenerativen Energieformen wie Solar und Fotovoltaik in idealer Weise eignen. Südlich der oberen Planstraße 2 sind nunmehr auch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 6 Wohneinheiten möglich, um auch in diesem Segment ein Angebot zu schaffen. Denkbar sind im zentralen Bereich auch Sonderwohnformen wie eine Pflegeeinrichtung und/oder Mehrgenerationenwohnen. Zu den nördlichen und westlichen Gebietsrändern lockert sich die Bebauung in Einzel- und/oder Doppelhausbebauung, sodass hier ein angemessener Übergang zu den umliegenden Strukturen geschaffen wird. Insgesamt wird die Möglichkeit zur Erstellung verdichteter Wohnformen gestärkt, da in weiten Teilen des Plangebiets nunmehr Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und in Teilen Geschosswohnungsbau zulässig ist.

Die beiden Gewässer „Wanggießen“ im Westen und „Mühlbach“ im Osten mit den angrenzenden Grünbereichen wurden aus eigentums- und artenschutzrechtlichen Gründen aus dem Konzept herausgenommen. Nichtsdestotrotz wird das Plangebiet östlich und westlich von Grün umschlossen, sei es durch die Zurücknahme des Geltungsbereichs und das damit nicht angetastete Bestandsgrün oder durch die angedachten Versickerungsmulden und die begrünte Wegeverbindung zum „Wanggießen“ hin.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der umliegenden Bestandsgebiete „Oberwörth I“ und „Oberwörth II“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und in WA1 und WA2 zonierte, wobei WA2 auch Geschosswohnungsbau ermöglicht. Das Plangebiet ist darüber hinaus aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und dient der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und der Sicherung versorgender Strukturen in Weisweil.

Um unter anderem das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die generell zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient einerseits dem Schutz des Ortskerns mit seiner bestehenden Infrastruktur; darüber hinaus soll das Gebiet vordringlich dem Wohnen vorbehalten werden. Diese Nutzung, selbst wenn sie lediglich der Versorgung des Gebietes dient, führt durch den Besucherverkehr in der Regel zu einer höheren Lärmbelastung der Nachbarschaft. Dies ist insbesondere dann problematisch wenn, wie im vorliegenden Fall, das Baugebiet im Ortsetter liegt, somit die Gastronomie zentral und gut anfahrbar ist und es dadurch zu einer hohen Frequentierung kommen kann. Darüber hinaus fügt sich die Nutzung auch funktional nicht in das wohnbaulich dominierte Plankonzept ein.

Gleiches gilt bei Anlagen für sportliche Zwecke, bei denen – ähnlich der Gartenbaubetriebe – der hohe Flächenbedarf hinzukommt. Dieser ist für das vorliegende Wohngebiet unmaßstäblich und deplatziert.

Zudem werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der Zulässigkeit des § 13b BauGB, da bei diesem die Gewichtung auf der Wohnnutzung liegt, welche durch die o. g. Nutzungen konterkariert werden kann. Die jüngere Rechtsprechung stellt die Anwendung des § 13b BauGB für eine rein wohnbauliche Nutzung nochmals heraus, öffnet den Nutzungskatalog jedoch soweit, als dass die Baugebiete nicht als Reine Wohngebiete (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden müssen, da dies nicht mehr zeitgemäß ist. Um das neue Quartier nicht nur als reine Wohnstatt auszubilden und Ansiedlungsmöglichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten (Ärzte, Versicherungsmakler, Architekten usw.) sowie einen kleinen Lebensmitteladen zu schaffen, sind beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und andere untergeordnete Nutzungen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das im Ortsetter gelegene Plangebiet einer angemessen verdichteten Wohnbebauung zuzuführen, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da diese Grundflächenzahl bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße oft nicht eingehalten werden kann, darf diese auf maximal 0,5 erhöht werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) zudem auf 1,5 festgesetzt. Hintergrund ist die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen (III) in diesem Bereich. Bei Ausnutzung der Hausgruppenmittelhäuser über 3 Geschosse und dem Ausbau des 3. Geschosses als Vollgeschoss würde die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dies konterkarieren. Dies geschieht analog zur Höhersetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 für die Hausgruppenmittelhäuser.

Die verbindliche Festsetzung der verdichteten Gebäudestrukturen (Hausgruppen und Geschossbauten) und die zwingende Festsetzung von Mindestmaßen bei bspw. den Vollgeschossen oder Höhen in bestimmten Abschnitten wurde geprüft. Die Gemeinde möchte sich dies jedoch offenhalten, da unterschiedliche Interessen – auch von privaten GrundstückseigentümerInnen – bestehen. Der Bebauungsplan wurde unter anderem aufgestellt, um den einwerfenden GrundstückseigentümerInnen und deren Angehörigen eine Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstücksneuzuteilung ist so heterogen und die Vorstellungen der einzelnen GrundstückseigentümerInnen so unterschiedlich, dass Zonierungen bzw. eine Konzentrierung der einzelnen Bauweisen und Dichten in festen Arealen innerhalb des Baugebiets nicht möglich ist.

Innerhalb des Baugebiets muss im vorliegenden Fall daher eine größtmögliche Flexibilität geschaffen werden, weshalb auf eine verpflichtende Festsetzung zur Mindestausnutzbarkeit oder eine Zonierung der verdichteten Bauweisen wie Hausgruppen oder Geschossbauten verzichtet wird. Es wird dennoch davon ausgegangen, dass die vorgegebenen städtebaulichen Kennziffern in großen Teilen entsprechend ausgenutzt werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Auch in den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen spiegeln sich die gewollte Verdichtung und der gewünschte Bauformenmix sowie die Öffnung hin zu modernen, ressourcenschonenden und gut ausnutzbaren Gebäudeformen wieder.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) plus ausgebautem Dach- bzw. Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig, wobei bei den maximal zulässigen Traufhöhen (TH max.) und Gebäudehöhen (GH max.) zwischen den einzelnen Dachformen unterschieden wird.

Auf Grund der innerörtlichen Lage im ländlichen Raum und bei Betrachtung des Gesamtzusammenhangs mit den umliegenden Baugebieten „Oberwörth I und II“ werden die maximal zulässigen 2 Vollgeschosse als städtebaulich verträglich angesehen. Gerade auch zum „Wanggießen“ hin wird von einer Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen abgesehen, um einen harmonischen Übergang zum Gewässer und zum Naherholungsraum in Verbindung mit der dort vorhandenen Durchwegung zu erreichen. Grundsätzlich ist ein drittes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich, sodass auch hier eine gute Ausnutzbarkeit gegeben ist.

So ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 5,5 m bei Gebäuden mit Satteldach bzw. versetztem Satteldach (Dachneigung von 15° bis 45°) und bei Gebäuden mit Zeltdach und Walmdach (Dachneigung von 15° bis 25°) bzw. Pultdach (Dachneigung von 8° bis 20°) eine maximale Traufhöhe von 7,0 m zulässig. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe (TH max.) gilt der Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Mitte des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße

In diesem Zusammenhang darf die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Satteldach und versetztem Satteldach 10,0 m sowie bei Zeltdach, Walmdach und Pultdach 10,5 m betragen. Hinzu kommt die Zulässigkeit von Flachdächern (Dachneigung von 0° bis 7°) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) gilt die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (GH max.).

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) gilt die Oberkante der nächstgelegenen bestehenden (Rheinstraße) oder neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsfläche maßgeblich (Bestand und/oder Planung), von der die Zufahrt erfolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 soll auch der Ausbau des Dachgeschosses bzw. 3. Obergeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden, weshalb hier drei Vollgeschosse (III) zulässig sind. In diesem Zusammenhang wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. für Hausgruppenmittelhäuser von 1,5 festgesetzt, welche im Bereich südlich der Planstraße 2 als angemessen und verträglich erachtet werden. Hierüber soll auf den dringenden Bedarf insbesondere auch an Miet- und Eigentumswohnungen reagiert werden.

So ist im Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 7,5 m bei Gebäuden mit Satteldach bzw. versetztem Satteldach (Dachneigung von 15° bis 45°) und bei Gebäuden mit Zeltdach und Walmdach (Dachneigung von 15° bis 25°) bzw. Pultdach (Dachneigung von 8° bis 20°) eine maximale Traufhöhe von 9,0 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf bei Satteldach und versetztem Satteldach 12,0 m sowie bei Zeltdach, Walmdach und Pultdach 12,5 m betragen. Auch hier sind

Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung von 0° bis 7°) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. So können in diesem Bereich drei Vollgeschosse (III) im ausgebauten Dachgeschoss oder ohne Attikageschoss in Gebäuden mit flach und flach geneigten Dächern erreicht werden. Wie oben beschrieben, wird die moderate Verdichtung als städtebaulich verträglich angesehen, ein viertes Nicht-Vollgeschoss würde jedoch den Rahmen innerhalb des dörflichen Gefüges sprengen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 10 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden. Dies soll der Klarstellung dienen und Auslegungsschwierigkeiten auf Baugenehmigungsebene vorbeugen.

Um ein sichtbares Herausragen von flächigen Solar- und Fotovoltaikanlagen zu vermeiden und auch hier Auslegungsschwierigkeiten auf Baugenehmigungsebene vorzubeugen, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) durch diese Anlagen nicht zulässig.

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

3.4 Bauweise

Die offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern (E und/oder ED) entspricht der ortstypischen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Zudem wird so ein angemessener Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen und auf die Belange der AnwohnerInnen entlang der Rheinstraße Rücksicht genommen. Die Einzel- und/oder Doppelhausbebauung zum „Wanggießen“ hin soll zum einen die Durchlässigkeit und die Blickbeziehungen zu diesem viel genutzten Erholungsraum für die zukünftigen BewohnerInnen des Plangebiets ermöglichen und zum anderen eine Offenheit des Plangebiets für SpaziergängerInnen und AnwohnerInnen schaffen. Eine verdichtete und zu massive Bebauung an dieser Stelle durch bspw. Zeilenhäuser könnte zu einer für beide Seiten abschirmenden bzw. trennenden Wirkung führen, die städtebaulich und sozial nicht gewünscht ist.

In geeigneten Teilbereichen sind auch Hausgruppen (H) und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Geschossbauten zulässig. Diese Möglichkeit der baulichen Verdichtung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und entlastet den Wohnungs- und Immobilienmarkt deutlich mehr als eine nicht verdichtete Einzelhausbebauung.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

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 LBOBW zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche insbesondere nach Süden und Westen offengehalten werden.

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die planungsrechtlichen 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. Gleiches 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 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.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im Plangebiet optimal ausnutzen zu können und die Möglichkeiten von Tiefgaragen zu eröffnen, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzt, dass Garagen (GA), Carports (CP) und offene Stellplätze (ST) nur im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind. Klarstellend wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, die Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt erfolgt.

Auf Grund der verdichteten Bauweise mit Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 grundsätzlich Tiefgaragen (TG) und diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da hier eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen benötigt wird. Um den damit verbundenen Parkdruck nicht auf den öffentlichen Straßenraum zu verlagern, soll die Möglichkeit zur Unterbringung der Kfz und Fahrräder in Tiefgaragen ermöglicht und forciert werden.

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 (GA) und Carports (CP), die parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege und Straßen) angeordnet sind, zu diesen einen Abstand von mindestens 1,0 m – gemessen ab Hinterkante Bordstein – einhalten müssen. Diese Regelung wird auch aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen.

Klarstellend sind Carports (CP) als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze definiert.

Zur Stärkung der nicht-motorisierten Mobilität und zur Erfüllung der Vorgaben der LBOBW für Fahrradstellplätze im Plangebiet, sind offene Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zulässig.

3.7 Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sollen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Anlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Gleiches gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Analog zu Garagen (GA) und Carports (CP) müssen auch hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege und Straßen) grundsätzlich einen Abstand – gemessen ab Hinterkante Bordstein – von 0,5 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um auch im ländlichen Raum verdichtete Bauformen zu etablieren und damit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern, werden für das vorliegende Plangebiet die maximal zulässigen Wohneinheiten zwar beschränkt, aber gegenüber vergleichbaren Baugebieten moderat erhöht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden daher maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelgebäude bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte bzw. 1 Wohneinheit pro Hausgruppeneinheit festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird auf Grund der Lage im zentralen Plangebietsbereich und auf Grund der bewussten Förderung des Geschosswohnungsbaus die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten pro Einzelgebäude angehoben.

Zur Steuerung der Dichte innerhalb des im dörflichen Siedlungsgefüge liegenden Baugebiets wird die Anzahl der Wohneinheiten auch weiterhin beschränkt. Die bereits erfolgte Höhersetzung der zulässigen Wohneinheiten im Gegensatz zu vergleichbaren Wohnbaugebieten im ländlichen Raum wird als noch städtebaulich und sozial verträglich angesehen.

Eine nochmalige Erhöhung oder keine Deckelung der Wohneinheiten wird auch im Hinblick auf die Straßenquerschnitte und die zu erbringenden privaten Stellplätze kritisch gesehen. Die vorgelegte Erschließungsplanung ist auf die derzeit anzunehmende Einwohnerzahl und die Fahrverkehre ausgelegt und müsste bei einer Erhöhung entsprechend angepasst werden. Die damit verbundenen Änderungen können wiederum Einfluss auf den gesamten Baugebiets- und Bebauungsplanentwurf sowie die bereits erfolgte Grundstückszuteilung haben, was von Seiten der Gemeinde und der einwerfenden GrundstückseigentümerInnen nicht mitgetragen wird.

Zudem würde diese Öffnung zu einer erhöhten Stellplatzanzahl führen, die dann – auf Grund mangelnder privater Grundstücksflächen – in großen Teilen nicht oder nur in Tiefgaragen untergebracht werden könnten oder sich – wie andernorts vielfach zu sehen – in den öffentlichen Straßenraum verlagern würden. Dies ist nicht Planungswille der Gemeinde.

Die angesprochene flexiblere Bebauung ist auf Grund der breit gehaltenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durchaus möglich und gewollt. Gerade auch verdichtete Bauformen mit der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für Singles und Senioren können durch diese Festsetzungsoffenheit im vorliegenden Baugebiet realisiert werden.

3.9 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzungen

Um eine freie Anfahrtsicht bei ausfahrendem Kfz-Verkehr zu gewährleisten, sind im Kreuzungsbereich zur Rheinstraße (K5135) entsprechende Sichtfelder zu berücksichtigen. Diese müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen je-

doch 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.

Durch die Festsetzung in Ziffer 1.7.3 der Bebauungsvorschriften (Abstand von Nebengebäuden zu Erschließungsstraßen) sowie durch die Vorgaben in Ziffer 2.6 der Bebauungsvorschriften (Höhe toter und lebender Einfriedigungen) wird die Einhaltung der sonstigen, sich im Plangebiet ergebenden Sichtfelder gewährleistet. Ein Eintrag weiterer Sichtfelder als dem im Einmündungsbereich zur Rheinstraße (K6135) erfolgt daher nicht.

3.10 Verkehrsflächen

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen sind die Höhenkoten in der Planzeichnung bzw. deren Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte. Ein Abweichen der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 0,20 m ist zulässig, da die Detailplanung der Planstraßen 1 und 2 sowie deren tatsächlicher Ausbau noch leichte Abweichungen zur der dem Bebauungsplan zu Grund liegenden Vorplanung haben kann, was zu Problemen bei der Einhaltung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max. und GH max.) führen könnte.

Des Weiteren sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um in zwei Zonen innerhalb des Plangebiets die Erstellung öffentlicher Stellplätze bereits bauleitplanerisch zu sichern.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten im Einmündungsbereich der Rheinstraße wird festgesetzt, da sich hier ein Bestandsgebäude befindet, dessen Erschließung bereits über das Grundstück Flst.-Nr. 38 erfolgt. Dies soll auch zukünftig der Fall sein, weshalb der vorliegende Bebauungsplan hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsieht. Eine Erschließung von Planstraße 1 aus, ist nicht gewünscht und geplant.

3.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ werden in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen zur Sicherung und Realisierung der Versickerungsmulden Nr. 1 (Südwesten) und Nr. 2 (Südosten) festgesetzt. Da es sich im vorliegenden Fall laut Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Keller, Riegel, eher um technische Bauwerke handelt (Ziffer 9.1), wird zum besseren Verständnis schon auf Bebauungsplanebene diese Festsetzung anstatt die Ausweisung nach § 9 Abs. 1 Nr 16 BauGB i. V. m. Planzeichen 10.2 der PlanVZ 90 gewählt.

3.12 Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dient der Sicherung des Bestandes und als grüner Lückenschluss zwischen den Baugebieten „Oberwörth II“ und „Obere Mühle“.

Die öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Versorgungsflächen (Ziffer 3.11) werden zur Sicherung und Realisierung der Versickerungsmulden Nr. 1 (Südwesten) und Nr. 2 (Südosten) festgesetzt. Das in Versickerungsmulde Nr. 2 eingetragene Geh- und Fahrrecht wird für die Erschließung des Grundstücks Flst.-Nr. 9897 benötigt und hiermit bereits bauleitplanerisch gesichert und kenntlich gemacht.

Die mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ belegte öffentliche Grünfläche im Südwesten dient der Anpflanzung von Einzelbäumen und wegbegleitender Grünstrukturen.

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

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

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

Kupfer-, zink- und bleigedekte 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 des hoch anstehenden Grundwassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken nicht zulässig.

Im Plangebiet liegen der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 169,20 m.ü.NN und der mittlere Grundwasserstand (MHW) bei 168,60 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 anzuordnen und damit im Baugebiet klassische Keller- bzw. Untergeschosse nicht realisierbar sein werden. Diese Geschosse werden auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers nur über die Heraufsetzung der Gründungs- und Fundamentbauteile über HHW und MHW und durch die damit verbundene Ausbildung von Sockeln möglich sein.

3.14 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit den gemäß Planeinschrieb genannten Rechten zu Gunsten der jeweils genannten HinterliegerInnen und GrundstückseigentümerInnen zu belasten. Hierdurch sollen die Begehbarkeit, Befahrbarkeit und Erschließung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile bereits auf Bauleitplanungsebene gesichert und kenntlich gemacht werden.

3.15 Baumpflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger bzw. halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortregerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Um hier während der Realisierung des Baugebiets noch flexibel auf private Zufahrten und die Stellplatzzuschnitte der öffentlichen Parkflächen reagieren zu können, kann von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (z. B. Grundstücksgänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Diese Festsetzungen tragen in positiver Weise zum Klimaschutz bei.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Das neue Baugebiet soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und es soll gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für

eine individuelle Architektur gewährleistet sein. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsbildgestaltung.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude

Neben dem ortsüblichen Satteldach sollen im Plangebiet auch zeitgemäße Dachformen wie versetzte Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig sein, wobei im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) für die einzelnen Dachformen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt werden. So sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 45°, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 25°, Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° bis 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 7° auszuführen. Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Satteldach ist bis maximal 1,5 m zulässig.

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild wird geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern (D) bzw. Hausgruppen (H) die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen müssen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten ist daher anzugleichen. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus (D) bzw. die Hausgruppe (H) die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Auch für steiler geneigte Dächer wird die Möglichkeit der Dachbegrünung eröffnet, sodass auch bei höheren Neigungen einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegen getreten und nachhaltig gebaut werden kann.

Zwar ist eine Begrünung von flach geneigten Dächern bis 5° Neigung technisch einfacher und kostengünstiger als bei steiler geneigten Dächern zu realisieren. Zwischenzeitlich hat sich die Technik aber auch hier stark weiterentwickelt, sodass es mittlerweile technisch ohne weiteres möglich ist, Dächer über 5° und sogar bis 45° zu begrünen. Der Aufwand ist hier zwar technisch und finanziell höher, kann aber selbst von den BauherInnen abgewogen und entschieden werden.

Die zwingende Ausführung eines Gründachs ist nur bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° vorgeschrieben. Bei allen weiteren Dachformen und Dachneigungen über 5° wurde die bisher in vielen Bebauungsplänen gängige Vorgabe zur „klassischen“ Eindeckung mit ausschließlich Ziegeln nunmehr für begrünte Dächer geöffnet. Dies ist allerdings keine Muss-Vorgabe, sodass die BauherrInnen hier immer noch frei in ihrer Wahl sind. Bisher wäre aber ein steiler geneigtes Gründach oft schlichtweg nicht zulässig gewesen, auch wenn BauherrInnen dies gerne realisiert und somit dem Umweltschutz Rechnung getragen hätten.

Um auch hier zukunfts- und umweltgerichtet zu handeln, kann durch die Öffnung dieser örtlichen Bauvorschriften ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, die ohne Zwang ist und somit keine Nachteile für die BauherrInnen birgt.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen kann, wird ein Mindestabstand von 1,0 m – horizontal gemessen – von der Giebelwand 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 Zwerchhäuser,

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.

Als Beitrag zum Klimaschutz sind im gesamten Plangebiet die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhen (GH max.) jedoch nicht überschreiten (siehe hierzu auch Ziffer 3.2).

4.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu minimieren, werden für Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich an den Vorgaben bezüglich der Dächer der Hauptgebäude orientieren. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen (GA), Carports (CP) 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, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraums zu unterstützen wird festgelegt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die derzeit in Mode gekommenen s. g. Stein- und Schottergärten, die weder dem typischen Ortsbild entsprechen noch einen ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, sind nicht zulässig.

4.4 Abstellflächen und Abfallplätze

Offene Abstellflächen und Abfallplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

4.5 Einfriedigungen

Zur Gestaltung des Straßenraums und zur Vermeidung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen, werden sowohl Tiefen- als auch Höhenbeschränkungen für tote und lebende Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin getroffen.

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, Blech, Kunststoff und Glasbausteinen nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Insgesamt sollen die genannten Vorgaben in Verbindung mit der Gewährleistung einer ausreichenden Anfahrtsicht auch die Verkehrssicherheit stärken.

4.6 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbilds durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sowie Hausgrup-

peneinheit jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Rheingemeinde Weisweil als Trägerin der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen VersorgungsträgerInnen auch die Interessen des Wegebaulastträgers 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 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade im ländlichen Raum meist nicht aus.

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz 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 Rheingemeinde Weisweil Gebrauch.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Obere Mühle“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um eine angemessene Differenzierung zu erreichen, werden kleine Wohnungen bis 40 m² Größe von der Stellplatzterhöhung 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.

4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau zulässig. Gleichzeitig sind Aufschüttungen jedoch so vorzunehmen, dass Baugrundstücke – vertikal gemessen – mindestens bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen sind. Um die Belichtung von Untergeschossen bzw. teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Räumen zu gewährleisten, sind diese von der o. g. Regelung ausgenommen. Diese Vorgaben sollen dazu dienen, die Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsflächen zu harmonisieren und sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude zu steuern.

Des Weiteren ist somit ein klarer Höhenbezug für grenzständige Nebengebäude vorgegeben. Für die Errichtung von grenzständigen Nebengebäuden ist das bestehende Gelände entlang der Grenze maßgeblich zur Einhaltung der Abstandflächen nach § 6 Abs. 1 LBOBW. Das Fehlen eines Höhenbezugs für die Geländeauffüllung könnte eine unbeabsichtigte Einschränkung für die Bebauung mit Nebengebäuden nach § 6 Abs. 1 LBOBW bedeuten. Dies ist gerade bei neu erschlossenen Baugebieten mit höher liegenden Erschließungsstraßen kaum regelbar. Durch die Auffüllung der Grundstücke

bis auf Straßenniveau wird ausgeschlossen, dass angrenzende Nachbargrundstücke tiefer liegen. Die Höhenunterschiede an den Grundstücksgrenzen führen oft dazu, dass die Maße nach § 6 Abs. 1 LBO nicht eingehalten werden können, sodass eine Baulast notwendig wird. Eine Anbaubaulast bedeutet damit eine zusätzliche Hürde für die BauherInnen, da der/die NachbarIn diese ablehnen kann. Zudem erfordert eine Anbaubaulast aus Gründen des Brandschutzes eine anbaufähige Brandwand in F60BA, was mit Mehrkosten für die Bauherrschaft verbunden ist.

Um einem vollständigen „Freigraben“ von Kellergeschossen entgegenzuwirken, 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.

5 VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Weisweil ist gesichert und erfolgt über die neu zu erstellenden Planstraßen 1 und 2 mit Anschlüssen im Norden an die Rheinstraße und im Süden an die Wiesenstraße. Angedacht ist, die Haupterschließungsstraße „Planstraße 1“ verkehrsberuhigt als Tempo-30-Zone und die untergeordnete Straße „Planstraße 2“ als Spielstraße auszubilden. Die endgültige Festlegung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung.

Bei der Bebauungs- und Erschließungsplanung wurden die Empfehlungen der RAST 06 zu Grunde gelegt und die in der Planung dargestellten Straßen- und Gehwegbreiten bewusst gewählt.

Bei den im Plangebiet vorliegenden Wohnstraßen sollen laut Ziffer 5.2.2 der RAST 06 „die *Fahrbahnbreiten Pkw/Pkw-Begegnungen ermöglichen*“. Bild 26 der RAST 06 gibt für Wohnstraßen eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m bzw. 5,00 m an. Die Wohnstraßen werden als Tempo 30-Zonen bzw. Spielstraßen ausgewiesen.

Die Planstraße 1 in der Verbindung Nord-Süd hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m zuzüglich 1,50 m abgesetztem Gehweg; die Planstraße 2 hat eine Fahrbahnbreite von 5,80 m ohne abgesetzten Gehweg im Mischverkehr. Lediglich das westliche, ca. 140 m lange Teilstück der Planstraße 1 hat eine Fahrbahnbreite von 5,10 m mit abgesetztem Gehweg von 1,50 m. Die von der RAST 06 empfohlenen, oben genannten Fahrbahnbreiten sind demnach in allen Bereichen eingehalten.

Im Plangebiet besteht ausgehend von der T-Kreuzung in Richtung Westen lediglich eine ca. 18 m lange Stichstraße zur Erschließung von 2 bis 3 Bauplätzen, die in ihrer Fortführung als Fußweg Richtung „Wanggießen“ ausgebildet ist. Aus Sicht des Erschließungsplaners funktionieren die zu erwartenden Verkehrsabläufe ohne Wendeanlage am Ende dieses kurzen Stiches problemlos. Auf die Einrichtung einer flächenintensiven Wendeanlage am Ende dieser Stichstraße kann daher verzichtet werden.

Ziffer 5.1.2 der RAST 06 unterscheidet bei den Gehwegbreiten unter anderem zwischen städtisch und dörflich geprägten Straßen: „*Lediglich in engen dörflichen Hauptstraßen wird angesichts geringen Fußgängeraufkommens davon abgewichen und eine Gehwegbreite von 1,50 m dargestellt.*“ Dies gilt für Hauptstraßen.

Bei der hier vorliegenden Wohnstraße bestehen laut Ziffer 5.2.2 der RAST 06 „*keine besonderen Anforderungen an die Gehwegbreiten*“.

Das Anlegen eines Gehwegs und dessen Breite wurde in der Planungsphase mit allen Beteiligten diskutiert. Die Gehwegbreite von 1,50 m stellt einen Kompromiss zwischen

einer reinen Mischverkehrsfläche und der Ausweisung eines Gehwegs nach RAST 06 dar. Die Breite ist mit dem zu erwartendem Verkehrsaufkommen im Gebiet vereinbar und wurde gemeinsam mit der Gemeinde festgelegt.

Eine gänzlich durchgehende Gehwegverbindung bis zur Haupterschließung in der Wiesenstraße wurde ebenfalls geprüft und ist auf Grund der dortigen Bauausführung und bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Die Wiesenstraße ist im Mischverkehr mit Muldenrigolen ausgebaut, sodass ein homogener Anschluss der südlichen Planstraße 1 erschwert wird. Der Gehweg würde andernfalls an der Nordwestecke des Grundstücks Flst.-Nr. 10296 enden, was aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht nicht sinnvoll ist. Mit der vorliegenden Planung ist gewährleistet, dass die Verbindung von Planstraße 1 zur Wiesenstraße ohne Versatz in der Fahrbahn mit gleicher Ausbaubreite erfolgen kann. Hierzu trägt auch der öffentliche Parkstreifen bei, der diese Umstände berücksichtigt und auf die Situation angepasst ist. Hierzu ist die Darstellung im Lageplan des Erschließungsplans (Anlage Plan-Nr. 2-2) des Ingenieurbüros Keller, Riegel, vom 16.01.2020 aussagekräftig und hilfreich. Auf Grund dessen und auf Grund der fehlenden Alternativen innerhalb des Straßenraums im Plangebiet wurde der öffentliche Parkstreifen an dieser Stelle eingeplant.

Vom Straßenverkehrsamt des Landratsamts Emmendingen wurde angeregt, den im T-Kreuzungsbereich der südlichen Planstraße 1 festgesetzten Anpflanzbaum zu verlegen, da hier eine Gefährdung von FußgängerInnen erfolgen könnte.

Nach erfolgter Prüfung soll am Standort des Anpflanzbaumes zum einen aus gestalterischen Gründen festgehalten werden. Zum anderen erscheint ein Verschieben der Baumscheibe bspw. in Richtung Süden in die Mitte der öffentlichen Parkfläche aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht sinnvoll. Die Sichtbeziehungen und die Erkennbarkeit von FußgängerInnen hinter einem geparkten Fahrzeug sind schlechter als die hinter einem Baum, weshalb der Standort begründet beibehalten wird.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

6.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

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 „Obere Mühle“ auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), da durch ihn Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden.

Im beigefügten Umweltbericht des Ingenieurbüros FLA Wermuth, Eschbach, werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und fachlich abgehandelt.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange, wurden bereits im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Flächennutzungsplanfortschreibung durch das Büro Faktorgrün, Freiburg, entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Da im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet wird, war zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aus Rücksicht auf den Arten- und Gewässerschutz zur Offenlage sowohl östlich als auch westlich soweit zurückgenommen,

dass die Gewässer „Wanggießen“ und „Mühlbach“ sowie ihre Gewässerrandstreifen nicht mehr betroffen sind.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Emmendingen wurde empfohlen, die Flächen der „Restgrundstücke“ der Flst.-Nr. 473, 474, 475 und 9897 entlang des „Mühlbachs“ in öffentlichen Besitz zu übernehmen, um so eine Beanspruchung der Flächen durch AngrenzerInnen verhindern und eine an naturschutzfachlichen Kriterien orientierte Pflege sichern zu können.

Bei den genannten Flächen handelt es sich jedoch um Flächen in Privatbesitz, die nicht von der Gemeinde erworben werden konnten und können. Die Gemeinde hatte sich vor und während der gesamten Planungsphase für den Erwerb eingesetzt, jedoch keinen Erfolg.

Aufgrund von § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG i.V.m. § 38 Abs. 4 WHG ist eine Bebauung oder eine intensive Gartennutzung von Gewässerrandstreifen im Allgemeinen und somit im vorliegenden Fall des Gewässerrandstreifens des Mühlbachs im Speziellen ohnehin verboten. Dies gilt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die privaten GrundstücksbesitzerInnen und ist von allen einzuhalten. Im Falle einer unzulässigen Nutzung können von Seiten der zuständigen Behörde Bußgelder verhängt werden.

Ordnungswidrig nach § 126 Abs. 1 Nr. 10 WG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 29 Abs. 3 Nr. 2 bauliche oder sonstige Anlagen errichtet oder entgegen § 29 Abs. 3 Nr. 3 eine Fläche als Ackerland nutzt. Gemäß § 126 Abs. 4 kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Sicherung der Freihaltung des Gewässerrandstreifens des „Mühlbachs“ über das vorgenannte, übergeordnete Recht (WHG und WG) erscheint im vorliegenden Fall als ausreichend und auf Grund des nicht möglichen Erwerbs durch die Gemeinde als zielführend.

Am 25.04.2019 wurde durch das Ingenieurbüro FLA Wermuth, Eschbach, eine ergänzende Bestandserfassung im reduzierten Geltungsbereich Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Bestandserfassung konnten im Geltungsbereich keine LRT 6410 Pfeifengraswiesen, LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren und LTR Magere Flachland-Mähwiesen nachgewiesen werden. Bei den erfassten Grünlandflächen handelt es sich vorwiegend um Wirtschaftswiesen (33.41) mittlerer Standorte. Somit ist eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten nicht gegeben.

Die Relevanzprüfung des Ingenieurbüros Faktorgrün, Freiburg, ergab, dass die Artengruppen Reptilien (Zauneidechsen), Libellen und Brutvögel genauer zu untersuchen sind, da potentiell geeignete Lebensraumstrukturen vorgefunden wurden.

Bei der Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Zauneidechsen konnten keine Tiere gefunden werden, das Vorkommen von Zauneidechsen konnte somit ausgeschlossen werden.

Bei der Kartierung der Libellen wurde die FFH Anhang IV-Art Helm-Azurjungfer festgestellt. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Brutvogelkartierung ergab, dass sich zahlreiche allgemein verbreitete Brutvogelarten im Plangebiet befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben auch Rote-Liste-Arten wie zwei Starenbrutpaare, ein Feldsperling- und ein Goldammerbrutpaar ihr Revier dauerhaft verlieren. Die Brutstätten befinden sich im Bereich des Plangebiets und werden dauerhaft zerstört. Werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 8.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) und

CEF-Maßnahmen (siehe Kapitel 8.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) durchgeführt, kann dennoch ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindert werden.

Die im Umweltbeitrag aufgeführten CEF-Maßnahmen M1 und M3 wurden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits umgesetzt. Die Maßnahme M2 (Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) soll zeitnah, nach Eintreffen der bestellten Nistkästen, umgesetzt werden.

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Hochwasser / Überflutungsflächen

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der während der Frühzeitigen Beteiligung von der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Emmendingen eingegangenen textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.1 wird den Belangen des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Westlich des Plangebiets befindet sich die Rheinwaldhalle, die für Sport- und Veranstaltungszwecke genutzt wird. Weiter westlich liegt zudem die Grundschule der Gemeinde Weisweil in ca. 90 m Entfernung. Dies machte es erforderlich, die Auswirkungen der Schallimmissionen, die durch die Sport- und Freizeitanlage auf das Plangebiet einwirken, zu untersuchen. Dem Bebauungsplanentwurf wird daher zur Offenlage die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart, beigelegt.

Insgesamt wird hierin festgestellt, dass durch die Schallimmissionen der Sport- und Freizeitanlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, der 18. BImSchV sowie der Freizeitlärm-Richtlinie (für seltene Ereignisse) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Sport- und Freizeitanlage erforderlich.

Von Seiten des Immissionsschutzes des Landratsamtss Emmendingen wurde angemerkt, dass Veranstaltungen im Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie innerhalb der Rheinwaldhalle nur als seltene Ereignisse mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz stattfinden dürfen und dies maximal an 18 Tagen im Kalenderjahr.

Private oder sonstige Veranstaltungen, die kein seltenes Ereignis i.S.d. Freizeitlärm-Richtlinie darstellen, wurden in der Schallprognose nicht untersucht. Hierfür können daher keine notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden, sodass Immissionskonflikte im Plangebiet nicht ausgeschlossen sind.

Die o. g. Punkte wurden in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Beurteilung der Immissionen durch Veranstaltungen in der Rheinwaldhalle erfolgte mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse.

Durch den Veranstaltungsbetrieb in der Rheinwaldhalle treten an den Plangrenzen des Bebauungsplangebiets Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten, bis 52 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 54 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse werden tags sowie nachts eingehalten.

Wie aus den Anlagen D1 und D2 „Veranstaltungskalender 2018“ ersichtlich, werden an weniger als 18 Tagen im Kalenderjahr entsprechende Veranstaltungen durchgeführt. Die Gemeinde wird auch zukünftig darauf achten, die maximale Anzahl nicht zu überschreiten.

Private oder sonstige Veranstaltungen, die kein seltenes Ereignis i.S.d. Freizeitlärm-Richtlinie darstellen, finden nach Aussage der Gemeindeverwaltung derzeit und zukünftig nicht statt; die Rheinwaldhalle wird nicht gewerblich an Private vermietet.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Niederschlagswasser

Parallel zur Bebauungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Keller, Riegel, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigefügt wurde. Das Konzept der Regenwasserableitung und Versickerung wurde bereits mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Emmendingen vorabgestimmt.

Insgesamt ist eine oberflächennahe Ableitung im Rinnensystem geplant. Um die Höhe des Plangebiets in Bezug auf das Urgelände bei Maximierung des Sickerraums auf ein verträgliches Maß (max. 1,20 m) zu begrenzen, was nur durch kurze Fließwege ermöglicht werden kann, sieht die Planung die Anlage von zwei Versickerungsmulden Südwesten (Nr. 1) und im Südosten (Nr. 2) und vor.

Eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken ist gemäß Ziffer 1.13.4 der Bebauungsvorschriften nicht zulässig.

Die im Zuge der Innenentwicklung als Lückenschluss geplante Bebauung entlang der Rheinstraße muss auf Grund der Höhenzwangspunkte über einen geplanten Regenwasserkanal in die bestehende Kanalisation in der Rheinstraße angeschlossen werden.

9.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über geplante Freispiegelkanäle DN 250 im Baugebiet gesammelt, die an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschluss an die bestehende Kanalisation erfolgt westlich des Plangebiets an den Bestand entlang des Gewässers „Wanggießen“ und im Norden an den Bestand in der Rheinstraße. Die einzelnen Grundstücke leiten das Schmutzwasser über die geplanten Hausanschlussleitungen in die geplante Kanalisation ein.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Rhein- und Wiesenstraße gewährleistet.

10 BODENORDNUNG / UMLEGUNG

Zur Realisierung des Baugebiets sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt durch ein förmliches Umlegungsverfahren auf freiwilliger Basis.

11 KOSTEN

Die Herstellungskosten der Erschließung werden von der Erschließungsgemeinschaft „Obere Mühle“ getragen, wodurch für die Rheingemeinde Weisweil nur anteilige Kosten anfallen. Die Gesamtkosten der Erschließung betragen überschlägig netto:

Schmutzwasserkanal	500.000 EUR
Regenwasserkanal mit zwei Versickerungsmulden	415.000 EUR
Trinkwasserleitung	195.000 EUR
Straßenbau (ohne Beleuchtung)	690.000 EUR
Gesamt	1.800.000 EUR

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2	ca. 1,80 ha
Verkehrsflächen incl. Wege und Parken	ca. 0,33 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,26 ha
Private Grünflächen	ca. 0,12 ha
Geltungsbereich	ca. 2,50 ha

Weisweil, den 24.06.2020

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Michael Baumann

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Rheingemeinde Weisweil übereinstimmt.

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 **24.07.2020**

Weisweil, den 24.06.2020

Weisweil, den **24.07.2020**

Michael Baumann
Bürgermeister

Michael Baumann
Bürgermeister