Gemeinde Sasbachwalden

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften „Brandmatt-Süd II“

Inhaltsverzeichnis

Bekanntmachung vom 21.09.2018

Satzungsentwurf

Entwurf Planzeichnung vom 12.09.2018

Entwurf Textteil vom 12.09.2018

Entwurf Begründung vom 12.09.2018

Übersichtsortsplan

Bekanntmachung
21.09.2018

Bekanntmachung gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften „Brandmatt-Süd II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brandmatt-Süd II“ gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan.

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.09.2018 und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.09.2018, jeweils mit Begründung vom 12.09.2018, liegen gemäß §§ 13a, 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 bei der Gemeinde Sasbachwalden, Kirchweg 6, Hauptamt, Zimmer E 14, zu den üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Diese Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4 a Abs. 4 Baugesetzbuch zusätzlich in das Internet eingestellt und zwar auf der Homepage der Gemeinde Sasbachwalden unter https://www.gemeinde-sasbachwalden.de/Rathaus/Bauleitplaene.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die

vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Auf den Anschlag an der Rathaustafel wird verwiesen.

Sasbachwalden, 21.09.2019

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Satzung

der Gemeinde Sasbachwalden über

A) den Bebauungsplan „Brandmatt-Süd II“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Brandmatt-Süd II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden hat am ..... den Bebauungsplan „Brandmatt-Süd II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brandmatt-Süd II“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1
Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom ..... maßgebend.

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom .....
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom .....
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom .....
   b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom .....
3. Beigefügt sind:
   a) artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 21.07.2018
   b) Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH vom 24.05.2018

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sasbachwalden, ...

.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	I	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	0,5	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl - GFZ
a	GH = 9,5m	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
SD 45°-55°		Dachgestaltung	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der Nutzung

- allgemeines Wohngebiet - WA

Regelungen zur Ausnutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ
- 0,5 — Geschossflächenzahl - GFZ
- I — Zahl der Vollgeschosse
- GH = 9,5m — maximale Gebäudehöhe
- a — abweichende Bauweise
- SD 45°-55° — Satteldach mit Dachneigung
- Baugrenze
- Firstrichtung

Straßen und Wege

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- zu pflanzender Baum (Standort nicht verbindlich)
- nicht verbindliche Einteilung für das Parken

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen

- bestehendes Gewässer 2. Ordnung
- Gewässerrandstreifen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- nicht verbindliche Einteilung der Baugrundstücke
- 1 / 450 qm — nicht verbindliche Nummerierung und Größe der Baugrundstücke

Planunterlage:

- vorhandenes Hauptgebäude
- 700 — Flurstücksnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- Flurstücksgrenze

Ver- und Entsorgung

- besteh. Schmutzwasserleitung
- besteh. Regenwasserleitung
- Bestehende Wasserleitung: Hauptleitung Hausanschluss

STAND: 12.09.2018
FASSUNG: ENTWURF ZUR OFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

ANLAGE NR. 1

Gemeinde
SASBACHWALDEN
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRANDMATT SÜD II"

ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1:500

0 5 10 20 30

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:

Entwurfsbilligung:

Offenlage:

Entwurfsbilligung:

Satzungsbeschluss:

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbachwalden vom ..... übereinstimmen

Sasbachwalden, ...

.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Sasbachwalden, ...

.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

PROJEKT	2015.316
BEARB.	Jäger
GEZ.	Schr.Wb.
DATUM	
205/18_bebpl_ent_bg_01	

PLANUNG
77886 Lauf ☎ 07841/703-0
zink INGENIEURE

95.0/42.0

Stand: 12.09.2018 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

Gemeinde SASBACHWALDEN

Gemeinde Sasbachwalden
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brandmatt Süd II“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2015-318

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A1.1.2 Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von 0,5 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.3 Vollgeschosse (Z)

Die Anzahl der Vollgeschosse (I) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A2.4 Höhe baulicher Anlagen

A2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Gebäu-

dehöhe (GH = 9,5 m) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.4.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.4.3 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes.

A3 Bauweise

Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt 3,0 m.

A6 Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude.

A7 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich

A8 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

A9.2 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).

A9.3 Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Wohngebiet sollte die arttypische erreichbare Wuchshöhe der Bäume die Firsthöhe nicht überschreiten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig ist die Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45 – 55 Grad.

B1.1.2 Die zulässige Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

B1.1.3 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.

B1.2.2 Die Ausgestaltung der Fassadenflächen in Holz oder mit Holzverkleidung ist zulässig.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter wird auf eine Fläche von maximal 10 m² je Baugrundstück begrenzt.

B3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m² festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

B4 Außenantennen

Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinterliegende Fläche zu halten.

B5 Werbeanlagen

B5.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B5.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Grundwasserschutz

C3.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

C3.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C4 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.
Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 30 Wochen ab Auftragseingang.

Sasbachwalden, ...

.....
Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 12.09.2018 Jä

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Stand: 12.09.2018

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage Nr. 3

Gemeinde SASBACHWALDEN

Gemeinde Sasbachwalden
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brandmatt-Süd II“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2015-318

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG ... 3

1. EINLEITUNG ... 3
   1.1 Anlass der Aufstellung ... 3
   1.2 Art des Bebauungsplans ... 3
   1.3 Verfahrensart ... 3
   1.4 Aufstellungsverfahren ... 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG ... 4
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit ... 4
   2.2 Artenschutz ... 5
   2.3 Hochwasserschutz ... 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ... 6
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 6
   3.2 Ausgangssituation ... 7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ... 10
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 10
   4.2 Raumordnung ... 10
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 11
   4.4 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen ... 12

TEIL B PLANUNGSBERICHT ... 13

5. PLANUNGSKONZEPT ... 13
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 13
   5.2 Städtebauliches Konzept ... 13
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 15
   6.1 Bebauung ... 15
   6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
   6.3 Bauweise ... 16
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 16
   6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 16
   6.6 Höchstzahl der Wohnungen ... 16
   6.7 Verkehr ... 16
   6.8 Technische Infrastruktur ... 17
   6.9 Schutz, Pflege und Entwicklung ... 18
   6.10 Umweltbelange ... 19
   6.11 Artenschutzrechtliche Abschätzung ... 20
   Grundlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 20
7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ... 20
8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT ... 21
   8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 21
   8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen ... 21
   8.3 Anzahl der Stellplätze ... 22
   8.4 Außenantennen ... 22
   8.5 Werbeanlagen ... 22
9. AUSWIRKUNGEN ... 22
   9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen ... 22
   9.2 Verkehr ... 22
   9.3 Ver- und Entsorgung ... 22
   9.4 Natur | Landschaft | Umwelt ... 23
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG ... 23
   10.1 Bodenordnung ... 23
   10.2 Entschädigungen ... 23
   10.3 Kosten und Finanzierung ... 23
11. FLÄCHENBILANZ ... 24
12. RECHTSGRUNDLAGEN ... 24

TEIL C ANHANG ... 25

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Sasbachwalden strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die Vermarktung von Baugrundstücken in der Gemeinde hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne in der Region wohnen möchten. Nachdem im Baugebiet „Michelbach" bis auf drei Plätze und im Gebiet „Hörchenberg" bis auf einen Bauplatz alle gemeindeeigenen Bauplätze belegt sind, soll zur Abdeckung der Nachfrage entlang der Straße „Am Glöckelshof" auf dem größten Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Flst.Nr. 1144/4 ein allgemeines Wohngebiet mit fünf Bauplätzen entwickelt werden.

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt wurde am 03.11.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3634) bekannt gemacht.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden in der öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brandmatt-Süd II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils (OT) Brandmatt in Sasbachwalden soll ein Baulückenschluss an der Straße „Am Glöckelshof" erfolgen.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen für ein, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Brandmatt-Süd II" aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das Allgemeine Wohngebiet (WA) beschlossen.

Das Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs gemäß § 13 b BauGB ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann.

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am ..... wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brandmatt-Süd II" gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ..... bekannt gemacht.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

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

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und Studenten haben es schwer, angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Unterbringung der hohen Zahl von Flüchtlingen stellt die Städte und Gemeinden zusätzlich vor große Probleme.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Pläne mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen sich an Ortsteile anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 4. Mai 2017, ist ein neues Verfahren eröffnet worden, welches im Außenbereich eine Bebauung zulässt.

In Anlehnung an die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahre 2006 durch den § 13a BauGB wird durch den § 13b BauGB nun die Möglichkeit geschaffen, Flächen im Außenbereich ebenfalls ohne Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu müssen, zu entwickeln.

Das Gebiet entlang der Straße „Am Glöckelshof" erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortsteil und seinen Bewohnern nur von Vorteil sein kann.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro BIOPLAN, Bühl, eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt (vgl. Ziffer 6.10).

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehung und ergänzender Untersuchungen zur Zauneidechse sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Krebse nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt (vgl. Ziffer 6.10).

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

(vgl. Anlage 5 Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bioplan, Bühl, 21.07.2018)

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergebiete.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Sasbachwalden mit der Flrst.-Nr. Flrst.-Nr.: 1144/4, hat eine Größe von etwa 0,6 ha (6.139 m²) und wird begrenzt

- im Nordenosten: Gasthaus "Schwarzwaldperle"
- im Südosten: Wohnbebauung
- im Südenwesten: Grünland
- im Nordwesten: Wohnbebauung

Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich (schematische Darstellung)

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet im OT Brandmatt, befindet sich etwa 5,0 km vom Ortskern Sasbachwalden in östlicher Richtung entfernt. Das Wohnbaugebiet befindet sich zwischen den Straßen „Brandmatt" und „Am Glöckelshof", südlich des Gasthauses „Schwarzwaldperle".

Abbildung 2 – Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet erfahren derzeit keine Nutzung und stellen sich als Naturwiese (Grünland) dar.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Sasbachwalden.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Südwesten stark abfallend (im Mittel ca. 14 m).

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Die zu untersuchende Fläche befindet sich östlich der Grabenrandverwerfung des Oberrheintalgrabens im Schwarzwaldgrundgebirge. Oberflächennah stehen Umlagerungssedimente und Verwitterungsschichten der Festgesteine in Form von Schluffen und schluffigen Sanden und Kiesen an. Hierunter folgen der Oberkirchgranit bzw. der Granitporphyr.

In Hanglagen muss in den Verwitterungsschichten mit Hangschuttmaterialien gerechnet. In diesen Schichten treten auch Gerölle in Stein- und auch Blockgröße auf. Grundsätzlich ist an den Hangböschungen mit Hangschutt sowie Fließerden und Abschwemmungen von Umlagerungssedimenten über die gesamte Böschung zu rechnen.

Saisonal bedingt können starke Hangwasserschüttungen auftreten, die Großteils über die obere Verwitterungszone ablaufen, da der Granit z. T. nur eine schwache Klüftigkeit aufweist. *

**Aus dem Bodengutachten des Ingenieurbüros Roth & Partner GmbH 24.05.2018 (vgl. Anlage 4)*

Geotechnische Beschreibung des Baugrundes siehe Anlage 4 Ziffer 6.1 ff

3.2.6 Erschließung

Über die Straße „Am Glöckelshof" im Süden ist das Plangebiet bereits angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Eine Trinkwasserleitung ist in der Straße Brandmatt vorhanden. Regen- und Schmutzwasserleitungen verlaufen südöstlich des Plangebiets (vgl. Abb. 2).

3.2.8 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich ein naturnaher ca. 0,2 - 0,3 m breiter Wiesenbach (Biotop-Nr. 173143170597) mit einer Neigung am Nordhang von ca. 45°. Das Fließgewässer mit einer Größe von ca. 35 m² ist mäßig tief in die Sohle eingeschnitten. Der Bach pendelt durch eine Fettwiese mit hohem Anteil an Saumarten, von deren Vegetation es vollständig überschattet wird => keine Ausbildung einer typischen Ufervegetation. Substrat: grusig-tonig.

Auf steiniger, ungenutzter Böschung in mäßig steilem SW-Hang hat sich eine Besenginsterweide mit mehr oder weniger dicht stehenden Ginsterbüschen und Arten der bodensauren Magerrasen (Gewöhnliche Kreuzblume, Kleiner Sauerampfer, kleines Habichtskraut u.a.) in den Lücken eingestellt. Feldschicht wegen des sehr flachgründigen Standorts schütter, mit zahlreichen offenen Bodenstellen und geringem Grasanteil.
Etwas weiter hangabwärts folgt ein durch einen Fettbrachestreifen abgetrennter, kleiner, brachliegender Magerrasenrest bodensaurer Standorte mit dominierendem Rotschwingel. Neben den oben genannten Magerrasenarten kommen weitere Säure- und Magerkeitszeiger wie Blut- und Bärwurz vor, auch Feuchte- bzw. Wechselfeuchtezeiger wie Sumpf-Hornklee, großer Wiesenknopf und Wiesen-Knöterich vorhanden.

3.2.9 Immissionsbelastungen

Nach Südwesten hin schließt das Plangebiet an ungenutzte Grünflächen an.

Durch das nördlich angrenzende Gasthaus „Schwarzwaldperle" (Brandmatt 18) muss mit evtl. Schallimmissionen gerecht werden.

3.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.
Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000" ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Abbildung 3 - Grundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RI PS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851 .9-1/19 (Stand: 24.02.2017)

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord".

Wald- oder landwirtschaftliche Flächen sowie FFH-Mähwiesen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung der Wohnbebauung ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit 22.09.2017 (Auszug)

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips" enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Alle vorhandenen Baugrundstücke im OT Brandmatt sind bereits verkauft und neuer Wohnraum bzw. weitere Wohnbaugrundstücke stehen der Schwarzwaldgemeinde nicht zur Verfügung.

4.2.1 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die An-

forderungen des Baugesetzbuches nach § 1 a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Glöckelshof", dient der Nachfrage nach Wohnraum im OT Brandmatt. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen auch in den Ortsteilen bereitzustellen.

Die Gemeinde Sasbachwalden ist als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen" eingestuft (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.1 Regionalplanfortschreibung). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (2.388 im Jahre 2016) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 30 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Gemeinde der Eigenentwicklung werden 50 Einwohner je Hektar als Mindestanforderung gestellt. Somit ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,6 Hektar.

$$\frac{2.388\ EW \cdot 0{,}25\ \% \cdot 5\ Jahre}{50\ ha} \approx 0{,}6ha$$

Die geplante Wohnbaufläche beträgt ≈ 0,3 ha. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brandmatt-Süd II" sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich keine Wohnnutzung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB und ist im Parallelverfahren zu ändern. Da das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszone.

Grundwasserschutz

Im vorliegenden Fall ist – vor allem in der nassen Jahreszeit und nach Niederschlagsereignissen – aufgrund der anstehenden Hanglage mit einem deutlichen Zufluss von Schichtenwasser im Zwischenhorizont Lockergestein zum Fels zu rechnen (Quelle: Bodengutachten, Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe, 24.05.2018 – Anlage 4)

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwassersenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung einer Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes von Sasbachwalden auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen, die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Für die Aufstellung ergeben sich folgende Ziele:

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
  Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚allgemeines Wohngebiet' festgesetzt
- Fortschreiben der bestehenden Bebauung
- Abschluss des Ortsrandes an der Straße „Am Glöckelshof"

5.2 Städtebauliches Konzept

<u>Baulich-räumliches Konzept</u>

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch eingeschossige freistehende Einzelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung fortgeschrieben werden und sich der typischen Umgebungsbebauung anpassen. Hierzu wird 1 Vollgeschoss zugelassen mit Ausbildung eines Satteldaches von 45 – 55 Grad Dachneigung.

<u>Nutzungskonzept</u>

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Innerhalb des Plangebiets sind keine Unterteilungen der Nutzungsart vorgesehen.

<u>Verkehrskonzept</u>

An der bestehenden Mischverkehrsfläche sind keine Veränderungen notwendig. Durch die Randlage wird ein zusätzlicher Gehweg nicht benötigt. Fußgänger und Radfahrer können den Straßenraum gefahrlos mitbenutzen.

Abbildung 6 - städtebauliches Konzept (Fa. Zink Ingenieure, 08/2018)

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Gemeindegebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen und eine unerwartete Störwirkung erzielen können.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten Plangebiet führt sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschossregelung und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>

Die Obergrenze der GFZ von 0,5 ist für die Ausweisung von einem Vollgeschoss im allg. Wohngebiete ausreichend bemessen.

<u>Vollgeschosse (Z)</u>

Durch die festgesetzte Gebäudehöhe können mehr Vollgeschosse entstehen, als die umgebende Bebauung aufweist. Da beabsichtigt wird, dass ein Dachgeschoss ausgebaut werden kann, aber kein zweites Vollgeschoss entstehen soll, wird ein Vollgeschosse (I) festgesetzt.

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH).

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe (GH) von 9,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden sowie ein Kellergeschoss.

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigen Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 24 m reduziert.
Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung der angrenzenden Bebauung des Wohngebietes „Brandmatt Nord" einfügen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Außerdem wird klargestellt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung, wird die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 3,0 m erhöht. Dadurch wird die Bebauung mehr aufgelockert.

6.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zwei je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.7 Verkehr

6.7.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Straße ‚Am Glöckelshof' im Südwesten und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (L86) in Richtung B500.

6.7.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die bestehende öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan aufgenommen und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

6.7.3 Fußgänger und Radfahrer

Durch das geringe Verkehrsaufkommen können Fußgänger und Radfahrer den Straßenraum mitbenutzen.

6.8 Technische Infrastruktur

6.8.1 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße ‚Am Glöckelshof‘ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen ..... als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.8.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Sasbachwalden ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die vorhanden Trinkwasserleitung in der Straße Brandmatt, kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen. Die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

6.8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Leitungen, die die Straße „Am Glöckelshof“ kreuzen, können das zusätzliche Wasser aufnehmen

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem (Leitung DN 250) in der Straße ‚Am Glöckelshof ‘ zugeführt.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem (Leitung DN 500) in der Straße ‚Am Glöckelshof‘ zugeführt.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse

ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Brandmatt-Süd II“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Abbildung 7 - Auszug Bebauungsplan mit Flurkarte

6.8.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das gemeindeeigene Glasfasernetz angeschlossen werden. Die Kommunikationslinien werden durch die Firma Telsakom GmbH in Sasbachwalden unterhalten.

6.8.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.9 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.9.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.9.2 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.
Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar (vgl. Artenschutzgutachten VM2).

6.9.3 Baufeldräumung

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden (vgl. Artenschutzgutachten VM1).

6.9.4 Eingriffe in die Uferbereiche sowie das Gewässer selbst

Es ist auf jeden Fall zu vermeiden, in das kleine Fließgewässer einzugreifen und in seine Uferbereiche bau-, anlagen- und betriebsbedingt in Anspruch zu nehmen. Außerdem ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von fünf Metern innerhalb von Ortschaften auf jeden Fall einzuhalten (vgl. Artenschutzgutachten VM3).

6.10 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten. Ausnahme bildet hierbei das kleine Fließgewässer, der als Biotop eingetragen ist und im Bebauungsplans als Gewässer mit Gewässerrandstreifen festgesetzt ist.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Errichtung von Wohngebäuden werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelungen gemäß §13b BauGB gelten die Vorgaben des §13a BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

6.11 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Grundlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

Durch Lichtemissionen durch die zukünftige Nutzung des Geländes können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

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

VM 3 - Vermeidung eines Eingriffs in die Uferbereiche sowie das Gewässer selbst

Es ist auf jeden Fall zu vermeiden, in das kleine Fließgewässer einzugreifen und in seine Uferbereiche bau-, anlagen- und betriebsbedingt in Anspruch zu nehmen. Außerdem ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von fünf Metern innerhalb von Ortschaften auf jeden Fall einzuhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Wohngebiet sollte die arttypische erreichbare Wuchshöhe der Bäume die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Durch die extreme Hanglage, soll durch die Begrenzung der Baumhöhe der Schade durch eventuellen Windwurf minimiert werden.

8. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll die umgebungstypische Bauweise von Wohngebäuden untermauert werden. Zugelassen wird die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 45 – 55 Grad. Für Nebenanlagen sowie Garagen werden keine Dachform und -neigungen aufgenommen.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze wird die Dachform und -neigung freigestellt.

Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Allerdings sind glasierte oder glänzende Materialien nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt. Giebelseitig sind die Gebäude in Richtung Verkehrsfläche zu orientieren. Dadurch wird die angrenzende Bebauung fortgeschrieben.

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Grünen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.
Empfohlen wird, die Häuser in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung auszuformen.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.
Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter auf eine Fläche von maximal 10 m² je Baugrundstück begrenzt. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Der Geländeabtrag bergseits hinter den Gebäuden soll gering wie möglich gehalten werden.

8.3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung mit mehr als 50 m² erhöht. Die Gemeinde und insbesondere der OT Brandmatt ist nicht an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen.

Bei der ländlichen Prägung der Gemeinde mit ihren Ortsteilen ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

8.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird darüber hinaus, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben müssen wie die dahinterliegende Fläche.

8.5 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

9. Auswirkungen

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Wiesenfläche im Plangebiet verdrängt. Auf die an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

9.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen in der Mührigstraße vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

9.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

10.2 Entschädigungen

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

10.3 Kosten und Finanzierung

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

Entwässerung	0 €
Wasserversorgung	0 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	**0 €**

Die Kosten fallen zu Lasten der Gemeinde Sasbachwalden und wurden im Haushalt 2019 eingestellt.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland		**0,70 ha**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	0,09 ha	12,7%
andere Flächen	etwa	0,25 ha	34,8%
- Grünfläche	*etwa*	*0,23 ha*	*32,7%*
- Fließgewässer	*etwa*	*0,02 ha*	*2,2%*
Nettobauland	**etwa**	**0,37 ha**	**52,4%**

12. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Sasbachwalden, ...

.....

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 12.09.2018 Jä

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

Teil C Anhang

Abbildung 8 - Bebauungsplan „Brandmatt-Süd II“ (Auszug)

Tourist-Info Sasbachwalden
Talstraße 51
77887 Sasbachwalden
Tel (07841) 1035
www.sasbachwalden.de

Aussichtspunkt Rundumblick
Aussichtspunkt
W ter
Schnapsbrunnen
Wildtiergehege
Spielplatz
Wasserfall
Kneipptretbecken
Lebensmittelgeschäft

Brandmatt-Süd II

Schwarzwälder Weindorf
SASBACHWALDEN

[1 Abend
4 Gänge
4 Wirte]
Dinner Jumping
www.dinner-jumping.de

Alde Gott
GENUSS AUS DEM SCHWARZWALD
WWW.ALDEGOTT.DE