

Gemeinde Bollschweil

GEMARKUNG BOLLSCHWEIL

Bebauungsplan

„Südlich der General-von-Holzling-Straße II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b

TEXTLICHER TEIL

21.07.2021

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	17.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	27.06.2019
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	22.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	23.04.2020
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	08.05.2020 08.06.2020
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	29.04.2020 08.06.2020
Entwurfsbilligung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	20.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	04.02.2021
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	17.02.2021 22.03.2021
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	08.02.2021 22.03.2021
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	21.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	12.08.2021

Satzung

über den Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil hat am 21.07.2021 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 21.07.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- A Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 21.07.2021
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.07.2021
- C Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 21.07.2021

Anlagen

- D Hinweise in der Fassung vom 21.07.2021
- E Begründung in der Fassung vom 21.07.2021

Weitere, gesonderte Anlagen

- Umweltbeitrag in der Fassung vom Februar 2020
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2020
- Bodenuntersuchungen vom Januar 2013 und Januar 2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

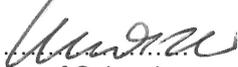
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bollschweil, den 10/08/2021



Josef Schweizer
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bollschweil, den 10/08/2021



Josef Schweizer
Bürgermeister

Teil A	6
Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)	6
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	6
3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
4 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)	7
5 Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 BauGB)	7
6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)	7
7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	8
8 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
9 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)	9
Teil C - Örtliche Bauvorschriften	11
1 Dächer	11
2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	11
3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen	11
4 Werbeanlagen	11
5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	12
6 Einfriedungen	12
7 Entwässerung	12
Teil D – Hinweise	13
1 Belange des Denkmalschutzes	13
2 Altlasten	13
3 Bodenschutz	14
4 Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung	15
5 Geotechnische Hinweise	15
6 Ersatz von vorhandenen Leuchtquellen	16
7 Hochwasser	16
8 Radonvorsorgegebiet	17
Teil E – Begründung	18
1 Planerfordernis / städtebauliches Konzept / bestehendes Baurecht	18
2 Verfahrensart	19
3 Regionalplan	20

4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	20
5	Bedarfsnachweis	21
6	Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten	22
7	FFH-Schutzgebiet und Biotop	22
8	Hochwasser	23
9	Umweltbeitrag.....	23
10	Erschließung.....	25
11	Immissionsschutz	26
12	Bodenuntersuchung	28
13	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	32
14	Örtliche Bauvorschriften	36

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses maßgeblichen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Alle übrigen Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die maximal zulässige und zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Gebäude- und Wandhöhen ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt.

Die **maximal zulässige Wandhöhe WH** gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der BZH und der Oberkante Flachdach- Attika. Entlang der General-von-Holzling Straße ist mit dem obersten Geschoss ab einer Wandhöhe von 7,00 m im Teilbereich 1 und ab einer Wandhöhe von 10,00 m im Teilbereich 4 um 1,50 m abzurücken.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe GH** gilt für geneigte Dächer gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt.

Von den festgesetzten Baulinien darf entlang der General-von-Holzling Straße im Teilbereich 1 ab einer Höhe von 7,00 m um 1,50 m abgewichen werden.

Es gilt die **offene bzw. abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf in dem im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Abschnitt auf bis zu 2.60 m reduziert werden.

Die **Stellung der Hauptgebäude** wird durch Vorgabe einer Firstrichtung gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firstrichtung ist nur für Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dächer verbindlich. Der niedrigere Dachabschluss (Traufe) bei Pultdächern ist nur zur im zeichnerischen Teil festgesetzten Seite hin zulässig.

Terrassen sind bis zu einer Größe von 20 qm ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig. Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ – Stellplätze.

Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Tiefgaragen (s.u.) zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind in den Teilbereichen 1,3 und 4 innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, die von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. In den Teilbereichen 1 und 2 ist je Baugrundstück ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) zulässig. In den Teilbereichen 3 und 4 sind je Baugrundstück zwei Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) zulässig. Die zulässige Größe je Nebenanlage wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt. Ausgenommen von den o. g. Regelungen zu Nebenanlagen sind Einhausungen zur Müllentsorgung, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Abschirmung der Bebauung:

- durch Bepflanzung. Im Bereich der privaten Gärten, die zur Möhlin hin orientiert sind, sind über das übliche Maß hinausgehende Pflanzgebote erforderlich. Entlang der nach Süden, zur Möhlin hin, ausgerichteten Grundstücksgrenzen sind dichte Hecken (mindestens 3-reihig), die im Durchschnitt 3 m Höhe erreichen, zu pflanzen. Solange, bis diese ihre Funktion erfüllen, müssen technische Maßnahmen zur Abschirmung (s.u.) ergriffen werden.

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150, 3 x v

Pflanzabstand: 1 x 1 m, Halbverband, 3-reihig

Artenliste (nicht abschließend):

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

- durch technische Maßnahmen (lichtundurchlässige Planen). Dies erfolgt zumindest solange, bis der Gehölzbewuchs (s.o.) die Funktion übernehmen kann. Die technischen Maßnahmen zur Abschirmung der Bebauung sind bereits vor Beginn der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu treffen (nach Abschluss der Erschließungsarbeiten). Fünf Jahre nach Pflanzung der abschirmenden Hecken ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, inwieweit die Hecken die Abschirmfunktion bereits übernehmen können und die Planen entfernt werden können.

Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. Im Bereich der südlichen, zur Möhlin hin orientierten Grundstücke des Teilbereichs 2, sind als Außenbeleuchtung nur nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper mit fledermausfreundlichen Leuchtmitteln sowie nach unten abstrahlende Pollerleuchten zulässig.

Gehölzentnahmen:

Die Entnahme von Gehölzen im Rahmen der Rohrverlegung für die Entwässerung des Baugebiets darf nur außerhalb der Vegetationsperiode geschehen, d.h. nur im Zeitraum zw. 01.10. und 28.02.

Bauzeitenregelung: Zum Schutz der Vogel- und Fledermauswelt des Bachbegleitgehölzes vor Störungen ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Der Baubeginn ist daher außerhalb des Brutzeitraums, d.h. in die Monaten Oktober bis Februar zu legen.

7.3 Maßnahmen zum Biotopschutz

Nachpflanzung: Bäume und Sträucher, die im Rahmen der Rohrverlegung für die Entwässerung des Baugebiets entnommen werden müssen, sind in gleicher Anzahl nachzupflanzen.

Bei der Nachpflanzung von Bäumen ist folgendes zu beachten:

- Bei der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) ist darauf zu achten, dass nachweislich gesunde, nicht durch Phytophthora geschädigte Exemplare zum Einsatz kommen.
- Bei der Entfernung von Eschen sind nicht Eschen (Eschentriebsterben), sondern Traubenkirschen (*Prunus padus*) als Ersatzpflanzen zu verwenden.

8 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein ortstypischer Obstbaum, Stammumfang 10/12, Hochstamm, aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine Größe von 600 qm überschreiten, ist je 300 qm privater Grundstücksfläche mindestens 1 ortstypischer Obstbaum, Stammumfang 10/12 Hochstamm, aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Sofern Pflanzkorridore im zeichnerischen Teil dargestellt sind, sind die zu pflanzenden Bäume innerhalb dieser zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken sind verbindlich. Abweichungen hinsichtlich des Standortes von +/- 1,00 m in jede Richtung können zugelassen werden. Sind Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt, können diese auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Artenliste - Gehölze private Grundstücke (nicht abschließend)

Hochstamm, Stammumfang 10/12

Apfelsorten (*Malus*): Aujäger, Brauner Matapfel, Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Goldpamene, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten (*Pyrus*): Fäbberbirne, Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten (*Prunus*): Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche, Schneiders Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaume/Zwetschgensorte (*Prunus*): Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Baumpflanzungen im Verkehrsraum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Abweichungen hinsichtlich des Standortes von +/- 1,00 m in jede Richtung können zugelassen werden. Für die Pflanzgebote der Bäume entlang der General-von-Holzling Straße sind Feldahorne (*Acer campestre*) zu wählen. Entlang der Stichstraßen sind blühende

aber nicht fruchtende, kleinkronige Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 /18) zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Artenliste - Gehölze Verkehrsraum (nicht abschließend)

Hochstamm Stammumfang mind. 16/18:

Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier)
Rotblühende-Roßkastanie	(Aesculus carnea)
Hahndorn	(Crataegus crus galli)
Apfeldorn	(Crataegus lavalley)
Blumen-Esche	(Fraxinus ornus)
Gold-Akazie	(Robinia pseudoacacia 'Frisia')
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Öffentliche Grünfläche – Landschaftsgrün

Für die öffentliche Grünfläche – Landschaftsgrün ist eine ortstypische Wildkräutersaat zu verwenden (Mahd 2x im Jahr und Abräumung des Mahdguts).

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind – mit Ausnahme von Einfriedungen sowie der benötigten Abschirmung (siehe 7.2.) – von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen.

Öffentliche Grünfläche – Aufenthaltsbereiche

Als Abschluss der Stichstraßen ist in den Bereichen Öffentliche Grünfläche – Aufenthaltsbereiche ein großkroniger Baum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste - Gehölze Aufenthaltsbereiche (nicht abschließend)

Walnuss (Juglans regia)
 Birnensorten: Fäblebirne, Pastorenbirne, Gelbmöstler
 Kirschensorten: Dollenseppler, Meckenheimer

Pflanzgebot Hecke

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind dichte Hecken zu pflanzen. (Siehe auch 7.2 Maßnahmen zum Artenschutz; Abschirmung der Bebauung)

Auf § 178 BauGB wird hingewiesen (Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen).

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses maßgeblichen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Die zulässige Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind als Hauptdächer nur begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig. Im Teilbereich 4 sind als Hauptdächer begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° sowie begrünte Flachdächer bis zu 4° Dachneigung zulässig. Von einer Begrünung ausgenommen werden können untergeordnete Bauteile, Vorbauten und untergeordnete Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

Bei Doppelhaushälften ist dieselbe Dachneigung und Wandhöhen zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptdächern sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke für die Dachbegrünungen muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen.

Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen. Der Begrünungsaufbau muss mindestens 60 cm, für Bäume mindestens 90 cm aufweisen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und andere technische notwendige Anlagen (z. B. Geräte für Wärmepumpen, Aufzug).

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

6 Einfriedungen

Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, die von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarrechts Baden Württemberg in Verbindung mit der LBO Baden Württemberg. Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von undurchlässigen Flächen privater Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z. B. Retentionszisternen) gedrosselt und zeitverzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, (max. 0,2 l/s je angefangene 100 m² undurchlässige Grundstücksfläche) der das Niederschlagswasser in den Vorfluter Möhlin einzuleiten hat. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind für alle 5-jährigen Niederschlagsereignisse entsprechend dem zuvor genannten Drosselabfluss zu bemessen. Alternativ kann ein Mindestretentionsvolumen pro angefangene 100 m² undurchlässige Fläche von 3 m³ angenommen werden. Öffentliche Flächen sind hiervon ausgenommen.

Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Es wurden verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt (solum büro für boden + geologie, Freiburg, 2013, 2016).

Die orientierenden Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere die schluffig-lehmige Decklage stark mit den Elementen Blei und Arsen belastet ist. Die Böden im geplanten Baugebiet weisen damit abfall- und umweltrechtlich relevante Schwermetallkonzentrationen auf. Damit ergeben sich umfangreiche Konsequenzen für den Umgang mit Aushubmaterial und der Nutzung als Wohngebiet.

- *Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial der Decklage im ersten Meter mit Z2, in großen Teilen, insbesondere im nördlichen Teilbereich, mit >Z2 einzustufen. Im zweiten Meter variieren die Belastungen zwischen Z1.1 und Z2, örtlich können jedoch auch hier Konzentrationen >Z2 erreicht werden. Eine uneingeschränkte Verwertung dieses Materials außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.*
- *Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau belastete Bodenmaterial in der kreiseigenen Erdaushubdeponie Bollschweil zu entsorgen. Die zulässigen maximalen Gehalte liegen dort im Bereich von $\leq Z2$ im Feststoff und $\leq Z0^*/Z1.1$ im Eluat. Bei Überschreitung der Eluatgehalte kann beim RP Freiburg eine Einzelfallentscheidung beantragt werden.*
- *Bodenmaterialien mit Schwermetallgehalten >Z2 werden nicht angenommen. Für einen großen Teil des Aushubmaterials wird deshalb eine deponietechnische Verwertung notwendig sein, was mit hohen Kosten verbunden ist.*
- *Eine offene Verwertung auf dem Grundstück wird aufgrund von Prüfwertüberschreitungen für den WP Boden Mensch und zu erwartenden Prüfwertüberschreitungen für den WP Boden- Nutzpflanze nicht empfohlen.*
- *Umweltrechtlich werden im Oberboden des Plangebietes die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Prüfwertüberschreitungen beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sind wahrscheinlich.*
- *Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen sind für die nach der Baumaßnahme exponierten Grundstücksbereiche (Außenbereiche) Sicherungs- und/ oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Als Minimallösung käme eine Überdeckung mit mindestens 0,35m (WP Boden-Mensch) bzw. 0,6m (WP Boden- Nutzpflanze) mit unbelastetem und geeignetem Bodenmaterial in Frage.*

Folgende Empfehlungen und Hinweise werden gegeben

- *Es wird dringend empfohlen, unterschiedlich stark belastete Einheiten getrennt auszubauen und ggf. zu lagern, da eine Vermischung i.d.R zu Mehrkosten bei der Entsorgung führt. So ist insbesondere die stark belastete Decklage getrennt von den pleistozänen Schwarzwaldkiesen und -sanden auszubauen. Zusätzlich sollte Material des ersten Meters*

im nördlichen Drittel aufgrund der besonders starken Bleibelastung von deutlich >Z2 separat ausgebaut und entsorgt werden. Eine fachgutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten wird empfohlen.

- *Für die abfalltechnische Verwertung des Bodenaushubs wird ggf. eine Zwischenlagerung des Materials zu Deklarationszwecken erforderlich (Haufwerksbeprobung, zusätzliche Analysen). Für diese Zwecke sollten bis zur Klärung des endgültigen Entsorgungsweges ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung stehen.*
- *Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Zwischenlagerung auf dem Baugrundstück zu Behinderungen im Bauablauf führen kann. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Entsorgung des Aushubs zeitlich und räumlich von den Rohbauarbeiten zu trennen. Zur Vermeidung von Behinderungen im Bauablauf kann der Aushub ggf. auch in ein behördlich genehmigtes Zwischenlager gebracht werden (bspw. Deponie, Entsorgungsfachbetrieb) und dort abfallrechtlich untersucht werden.*
- *Im Fall einer Zwischenlagerung bis zur vorgesehenen Verwertung sollten die Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden (bspw. durch Abplanen). Bei der Lagerung ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser vermieden werden.*
- *Nach Abschluss der Deklarationsanalysen sollte die Entsorgung zeitnah erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass ältere Analysen von den Entsorgungsunternehmen ggf. nicht anerkannt werden.*
- *Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind evtl. notwendige Arbeitsschutzmaßnahmen zu prüfen.*

Aufgrund der hier vorgefundenen, geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Gemäß der Öffnungsklausel nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenenschutzbehörde.

3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuerten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht

überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist – soweit hier die Bodenbelastung aufgrund des historischen Bergbaus dem nicht entgegensteht – ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist – soweit hier die Bodenbelastung aufgrund des historischen Bergbaus dem nicht entgegensteht - anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, insbesondere § 4) und weiterer bodenschutzrechtlicher 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 „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

4 Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auf einer Fläche von > 0,5 ha, bei der insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen ist. Ab einer Fläche von 1 ha kann darüber hinaus eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden.

5 Geotechnische Hinweise

Auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten bildet im nördlichen Teil des Plangebiets pleistozäner Lösslehm, im südlichen Teil Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Lösslehms sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann im südlichen Teil des Plangebiets bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Ersatz von vorhandenen Leuchtquellen

Es wird angeregt, zwei existierende Laternen am Fußweg bei der Brücke über die Möhlin durch andere, fledermausfreundlichere Leuchten zu ersetzen:

- z.B. Amber-Light oder
- noch besser: Poller-Leuchten.

7 Hochwasser

Entlang der Möhlin im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Überschwemmungsflächen (HQ100). Dort sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, die Grünfläche bleibt bestehen. Ein Planungshindernis ergibt sich mangels baulicher Inanspruchnahme daraus nicht. Der süd-östliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines HQ-Extrem-Überschwemmungsgebiets. Das Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) teilweise überflutet und es kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 320,3 müNN (auf Dezimeter gerundet) kommen. Die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung sind bei Bauvorhaben zu beachten.

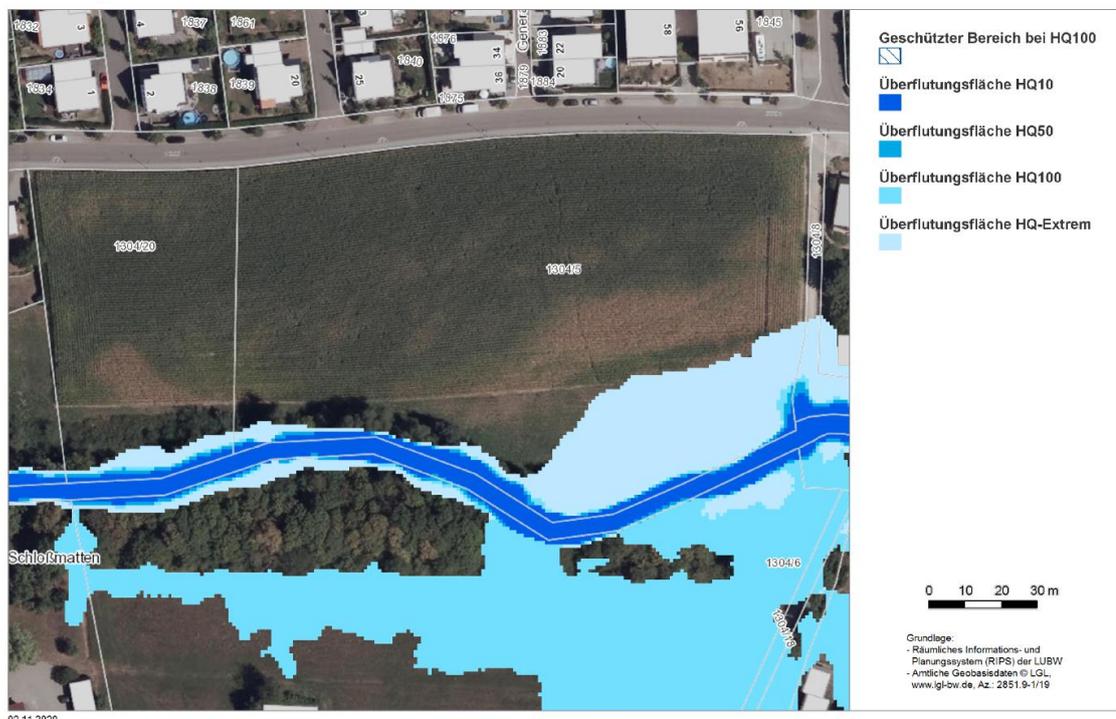


Abb. 1: Überflutungsflächen (Quelle LUBW BW)

Es ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage

des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 05. Januar 2033 nach allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Siehe auch: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>, die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (7. Aufl. August 2016) und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).

8 Radonvorsorgegebiet

Die Gemeinde Bollschweil wurde vom Umweltministerium Baden- Württemberg als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen.

In Radon-Vorsorgegebieten ist in deutlich mehr Gebäuden als im bundesweiten Durchschnitt eine hohe Radon-Konzentration zu erwarten, der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter in der Raumluft wird überdurchschnittlich häufig überschritten – etwa dreimal so häufig wie im Bundesdurchschnitt. Deshalb gelten durch gesetzliche Regelungen dort besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon für Neubauten und am Arbeitsplatz.

Grundsätzlich fordert das Strahlenschutzgesetz bei der Errichtung neuer Gebäude, dass bei Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen getroffen werden, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Nach Paragraph 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) sind für neue Gebäude mindestens die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz einzuhalten. Wird ein Haus in einem Gebiet gebaut, in denen in vielen Gebäuden eine hohe Radon-Konzentration zu erwarten ist, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon verpflichtend. Für Neubauten besteht hier für Bauherren die Pflicht, durch zusätzliche bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern, dass Radon in das Gebäude eindringen kann.

Zum Beispiel schützt eine solide Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton gegen Bodenfeuchte und damit auch gegen das Eindringen von Radon. Daneben bieten Radonschutzfolien oder radondichte Konstruktionen zusätzlich eine wirksame Abdichtung gegen eindringendes Gas aus dem Erdreich.

Weitere Informationen siehe Homepage des Bundesamts für Strahlenschutz (https://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html). Dort kann auch das Radon-Handbuch heruntergeladen werden.

(https://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/schutz/schutz_node.html)

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis / städtebauliches Konzept / bestehendes Baurecht

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Bollschweil ist die Schaffung eines Gebiets für alle Altersgruppen mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten. Durch ihre Lage im landschaftlich attraktiven Umland von Freiburg, ist die Gemeinde Bollschweil ein gefragter Wohnort. Bis auf einzelne Ausnahmen stehen in der Gemeinde Bollschweil keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Um die Nachfrage aus der Bevölkerung nach Wohnungen und/oder Baugrundstücken in Bollschweil zu decken, möchte die Gemeinde ein Wohnbaugebiet südlich der General-von-Holzling-Straße erschließen. Weiterhin besteht Bedarf an einem seniorengerechten Wohn- bzw. Betreuungsangebot, das im östlichen Bereich des Plangebiets – benachbart zum bestehenden Kindergarten – geplant sind. Zur Sicherung städtebaulicher Qualität wurde ein Realisierungswettbewerb ausgerufen, den das Büro Grünenwald + Heyl Architekten für sich entscheiden konnte. Der auf Wunsch der Jury nachverdichtete Siegerentwurf ist nachfolgend dargestellt.

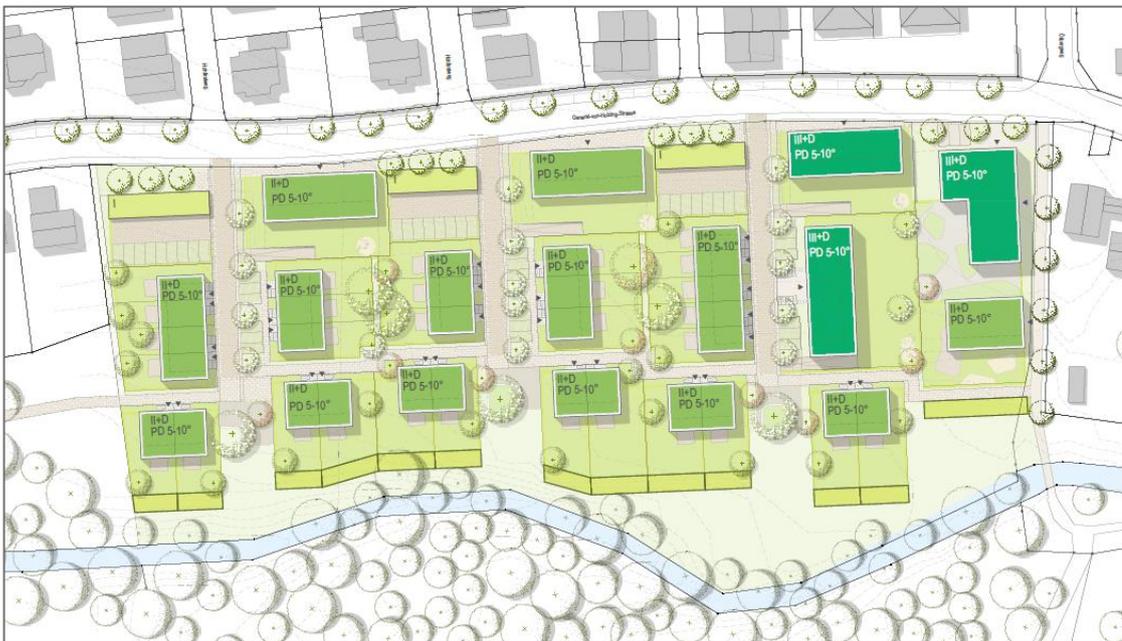


Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf (Quelle Grünenwald + Heyl Architekten)

Besondere Berücksichtigung sollen die älteren Bewohner der Gemeinde durch das Angebot von barrierefreiem und gemeinschaftlichem Wohnen finden. Vorgesehen sind gemeinschaftliche Nutzungen wie Tagespflege, Pflegewohngemeinschaft und Gemeinschaftsräume. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf sieht hierfür im nordöstlichen Bereich, gegenüber dem bestehenden Kindergarten, ein Areal vor. Statt „Betreuten Wohnens“ im engeren Sinn ist eine altersgemischte inklusive, gemeinschaftsorientierte Wohnform vorgesehen, die barrierefrei erschlossen wird und Gemeinschaftsbereiche enthält. Darüber hinaus sind Wohnungen zulässig.

Wesentliche Aspekte des städtebaulichen Entwurfs sind:

- Der Autoverkehr im Quartier soll minimiert werden, somit wird das Parken weitestgehend am Gebietsrand konzentriert, die Anwohnerstraßen sind als Stichstraßen mit Plätzen als Endpunkte und Aufenthaltsbereiche gestaltet.
- Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlichen Raumqualitäten im öffentlichen und privaten Bereich.
- Eine in Ost-West-Richtung orientierte Bebauung mit Blick zu den Bergen und offene Räume zur Bachaue der Möhlin.

- Ein Verbindungsweg durch das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung zum Ortszentrum und zur quartiersinternen Kommunikation.
- Eine breite Bachaue an der Möhlin bietet Schutz für Flora und Fauna.

Bebauungsstruktur

Die Bebauung soll unterschiedliche Wohnwünsche berücksichtigen – dementsprechend werden Flächen für Mehrfamiliengebäude mit unterschiedlich großen Wohneinheiten, Reihen- und Doppelhäuser berücksichtigt. Im Einzelnen:

- Mehrfamilienhäuser sind entlang der General-von-Holzling-Straße mit zugeordneten Tiefgaragen angeordnet.
- Mit einer aufgelockerten punktuellen Bebauung mit Doppelhäusern nimmt die Bebauungsdichte zur Bachaue hin ab.
- Offene Platzflächen zum Spiel und Aufenthalt am Ende der Erschließungsstraßen öffnen den Blick zur Landschaft.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die städtebaulichen Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich. Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Südlich der General-von-Holzling-Straße' von 1998, der in diesem Bereich überwiegend private Grünfläche Gärtnerei festsetzt. Der Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzling-Straße“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzling Straße II“ in seinem Geltungsbereich ersetzt.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die für die Flächengrenze nach § 13b BauGB maßgebliche Grundfläche beträgt rund 8.245 Quadratmeter (Nettobauland x Grundflächenzahl) und damit weniger als 10.000 m² entsprechend der Flächenschwelle des § 13b S. 1 BauGB. Kumulierende Pläne im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 Z. 1 BauGB liegen nicht vor.

Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, nämlich insbesondere an die Bebauung nördlich des Plangebiets und der General von Holzling Straße und bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets. Sie ragt auch nicht dornartig in den Außenbereich, sondern schließt sich mit der Breitseite an die Bebauung an. Dass die Flächen bereits überplant sind, steht der Anwendung des § 13b BauGB nicht entgegen. Der einzige Anlass für eine solche Überlegung besteht in der Formulierung „Außenbereich“ in der Überschrift. Diese hat aber nur Orientierungsfunktion und nimmt am Festsetzungsgehalt der Bestimmung selbst nicht teil.

Der Bebauungsplan begründet auch nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Trotz aller Einschränkungen gegenüber § 4 BauNVO handelt es sich nicht um einen Etikettenschwindel, weil einige der zugelassenen Nutzungen im reinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise oder nur mit weiteren Beschränkungen zulässig wären (Anlagen zur Kinderbetreuung, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Das Verfahren findet in dem nach § 13b S. 2 BauGB vorgesehenen Zeitfenster statt, ist also vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden, und der Satzungsbeschluss wird wohl vor dem 31.12.2021 gefasst. Im Übrigen wurde die Geltungsdauer des § 13b durch das Baulandmobilisierungsgesetz zwischenzeitlich bis 31.12.2022 (Art. 1 Z. 9 Baulandmobilisierungsgesetz-E) verlängert.

Auch wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB. Und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Schließlich liegt die weitere Voraussetzung vor, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch den neuen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.

Damit greifen die Erleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Insbesondere entfallen die Eingriffs-/Ausgleichsregelung, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Umweltbericht. Die Gemeinde hat sich gleichwohl mit allen naturschutzrechtlichen, insbesondere artenschutzrechtlichen Fragen intensiv auseinandergesetzt und dies dokumentiert und vorsorglich einen Flächenbedarfsnachweis geführt.

3 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Nutzung dargestellt. Nördlich, östlich und westlich der Fläche grenzen bestehende Siedlungsflächen - Wohn- und Mischgebiet - an. Der Gemeinde Bollschweil wird keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Raumstrukturell ist die Gemeinde dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

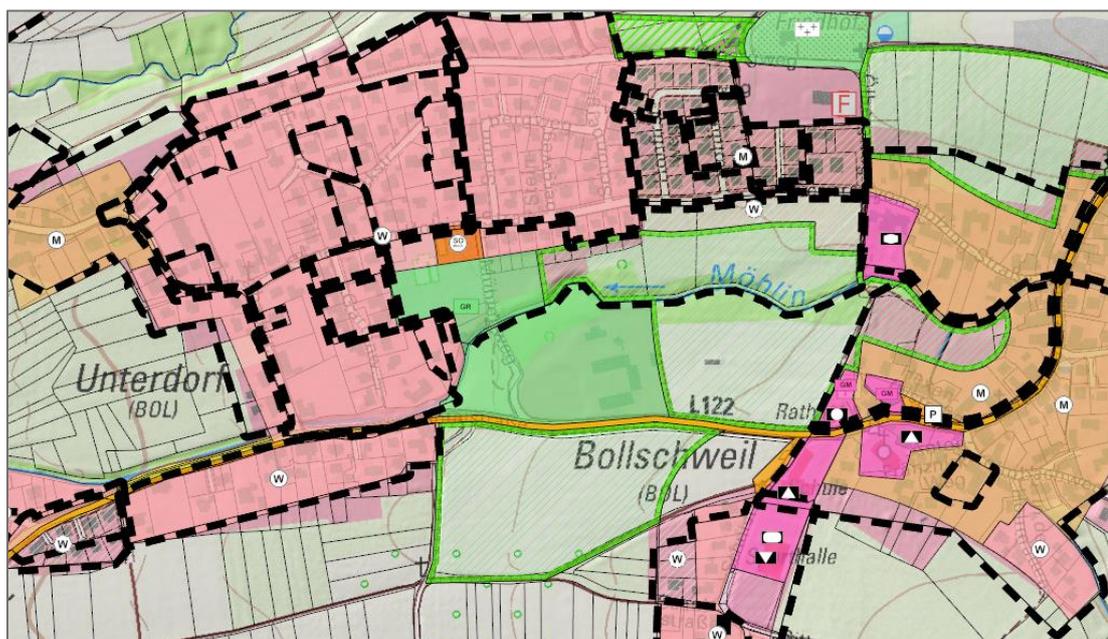


Abb. 3: Flächennutzungsplan (Quelle: <https://gis.lkbh.net/buergergis/synserver?project=buergergis&view=kreiskarte>)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen-Bollschweil teilweise als Wohnbaufläche (ca. 0,7 ha) und teilweise als Grünfläche (Gärtnerei) sowie Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan weicht demnach teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der FNP kann bei der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren im Zuge der Berichtigung angepasst werden vgl. § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Z. 2 BauGB. Hierzu wird vorgeschlagen, auch im Flächennutzungsplan eine Unterteilung in Wohnbaufläche und Grünfläche vorzunehmen.

5 Bedarfsnachweis

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist südlich der General-von-Holzling-Straße bereits heute eine Wohnbaufläche mit ca. 0,7 ha ausgewiesen. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs übertrifft diese im FNP ausgewiesene Fläche. Über diese zusätzliche Ausweisung haben sich der Regionalverband Südlicher Oberrhein und das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bereits frühzeitig abgestimmt und im Ergebnis darauf verständigt, dass die raumordnerischen Belange vorliegend gewahrt sind und ein etwa erforderlicher Flächenbedarfsnachweis als geführt angesehen werden kann. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Zunächst sind die Grünflächen aus der Betrachtung auszuscheiden.

Aus dieser differenzierten Flächenbetrachtung ergeben sich als Flächengrößen:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 1,49 ha
- private und öffentliche Grünfläche ca. 0,45 ha

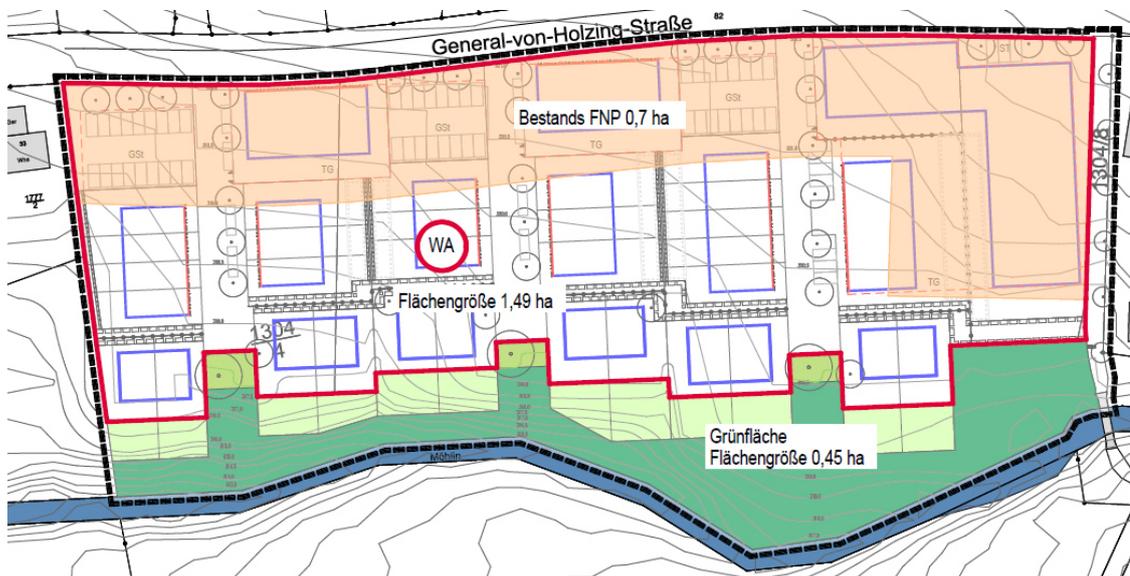


Abb. 4: Flächenaufteilung im

Die abgebildete Plandarstellung der Flächenaufteilung ist überlagert mit der Abgrenzung der 0,7 ha großen Wohnbaufläche im derzeit rechtswirksamen FNP (Fläche in rosa): Daraus ergeben sich 0,79 ha als zusätzliche, über den FNP hinausgehende Wohnbaufläche.

Nach dem Ansatz des Regionalplans für die Gemeinde als Eigenentwickler ergeben sich in den nächsten 5 Jahren 30 zusätzliche Einwohner.

zusätzliche Einwohner in 5 Jahren	30 E
vorgegebene Baudichte	50 E / ha
daraus Flächenbedarf (Zwischenwert)	0,60 ha
abzüglich der anrechenbaren Baulücken (s. Kap. 3.2)	- 0,10 ha
Orientierungswert zusätzlicher Flächenbedarf	0,50 ha

Der nach dem aktuellen Flächennutzungsplan gegebene Puffer für die weitere Entwicklung der Gemeinde (0,7 ha) vergrößert sich daher nach Aufsiedlung mit den angenommenen 30 Einwohnern (entsprechend 0,5 ha) in den nächsten fünf Jahren mit der Bebauungsplanaufstellung nur geringfügig (0,29 ha).

Dies wird mehr als kompensiert und gerechtfertigt dadurch, dass ein erheblicher Teil der Fläche beschränkt werden wird auf besondere Wohnformen mit einer besonderen sozialen Ausprägung (altersgerechte, inklusive Wohnformen und Tagespflege). Diese Flächen stehen heute im Eigentum der Gemeinde und werden für diese Nutzungsarten kaufvertraglich und dinglich gesichert. Auch wenn diese Flächen jetzt nicht mehr als Sondergebiet, sondern als Wohngebiet ausgewiesen werden, ändert sich hinsichtlich der tatsächlich vorgesehenen, vertraglich und dinglich gesicherten Nutzungen nichts gegenüber dem in Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt geführten Bedarfsnachweis vom Juli 2019.

6 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt südlich der General-von-Holzling-Straße zwischen den Ortsteilen Unterdorf und Oberdorf und hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Bollschweil. Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst Flurstück Nummer 1304/5 sowie Teile der Flurstücke Nummer 1304/8, und 1304/4. Das Plangebiet wird im Norden von der General-von-Holzling-Straße, im Osten durch den Kindergarten (Flurstück Nummer 1204/1), im Süden durch die Möhlin und im Westen durch die Bestandsbebauung (Flurstück 1777/2) begrenzt.

Bisher besteht das Plangebiet hauptsächlich aus Ackerflächen. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Bollschweil. Topographisch fällt das Gelände vom nordöstlichen Gebietsrand nach Südwesten hin ab. Auch die General-von-Holzling-Straße fällt von Osten nach Westen hin ab.

7 **FFH-Schutzgebiet und Biotop**

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 400 m südlich. Es ist Bestandteil des FFH-Gebiets „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ (Gebietsnummer 8012-342). Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Möhlin mit ihrem Gehölzbewuchs, die als besonders geschütztes Biotop kartiert ist. (Biotop Nummer 180123150068 „Möhlin mit Auwaldrest zw. Ober- und Unterdorf“).

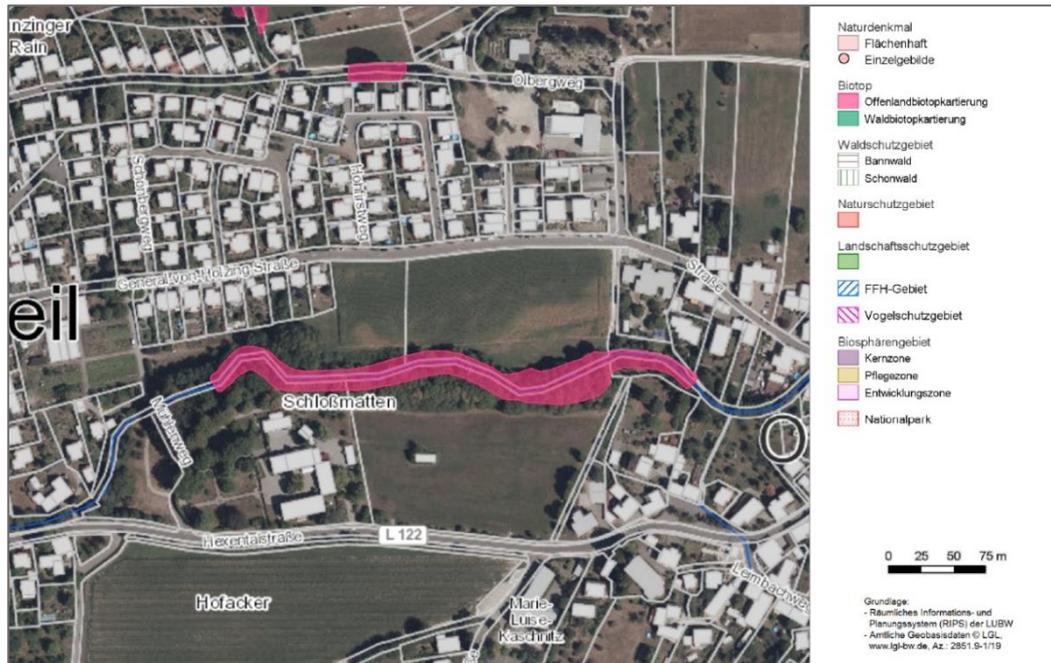


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>)

8 Hochwasser

Südlich des Plangebiets befindet sich die Möhlin. Entlang der Möhlin im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Überschwemmungsflächen (HQ100). Dort sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, die Grünfläche bleibt bestehen. Der südöstliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines HQ-Extrem-Überschwemmungsgebiets. Ein Planungsverbot ergibt sich daraus nicht, vgl. § 78 WHG. Die erforderlichen Hinweise sind in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Teil D Nr. 6, Hochwasser).

9 Umweltbeitrag

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist ein Gutachten erarbeitet worden (Gaede und Gilcher, Partnerschaft, Landschaftsplaner, Freiburg). Zusammenfassend kommt der Umweltbeitrag zu folgenden Ergebnissen:

Artenschutzrechtliche Belange:

Relevanzprüfung

Für die einzelnen Arten/ Artengruppen gelten folgende Einschätzungen:

- Fledermäuse: Geeignete Habitate sind vorhanden.
- Haselmaus: Ein Vorkommen wird wegen der Ortslage und der nur mäßigen Verbindung zum nächsten Wald als unwahrscheinlich eingestuft. Im Falle eines Vorkommens ist die Art aber auch nicht betroffen, da sie auf die Gehölzbestände beschränkt ist, die durch die Planung nicht in Anspruch genommen werden. Wie neuere Arbeiten zeigen, ist die Art auch relativ störungsunempfindlich. Sie konnte in jüngster Zeit mehrfach auch unmittelbar neben stark befahrenen Straßen nachgewiesen werden.
- Biber: Der Biber kommt nicht vor, weil man andernfalls Anzeichen für ein Vorkommen hätte feststellen müssen (v. a. angenagte Bäume). Die Möhlin ist für die Art aber auch nicht geeignet, weil der Wasserstand der Möhlin zeitweise zu niedrig für die Art ist.
- Vögel: Geeignete Habitate sind vorhanden.
- Reptilien: Vorkommen von Schlingnatter oder Zauneidechse werden ausgeschlossen, weil die in Frage kommenden Säume nördlich der Möhlin zu wüchsig sind und der Saumstreifen durch die südlich vorgelagerten Gehölze zu stark beschattet wird.

Vögel:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Ausprägung der Biotopstrukturen ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten unwahrscheinlich. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der bachbegleitende Gehölzbestand und damit auch das Fließgewässer selbst von der Planung nicht direkt betroffen sind. Daher werden Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die in der Tabelle aufgeführten Arten ausgeschlossen. Damit sind gleichzeitig Tötungstatbestände während des Baus für die Vogelarten nicht relevant, da diese im Wesentlichen bei Jungvögeln in Nestern zu erwarten wären. Damit verblieben lediglich noch Beunruhigungseffekte, die zu Störungstatbeständen führen könnten.

Ein Störungstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1, Ziffer 2 BNatSchG tritt allerdings nur ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei den Arten, deren Vorkommen als möglich oder wahrscheinlich eingestuft ist, wird aber die Beunruhigungsempfindlichkeit ganz überwiegend als gering eingestuft, weil sie regelmäßig auch in Siedlungen vorkommen, wenn auch zum Teil nur in Grünanlagen wie Parks und Friedhöfen. Hinzu kommt, dass diese Arten bis auf Turmfalke und Grauschnäpper (2019 nicht bestätigt) ungefährdet und weit verbreitet sind. Beide Arten sind aber nicht sehr störungsempfindlich und brüten z. T. sogar an Gebäuden. Daher werden Beunruhigungseffekte entweder als unwahrscheinlich eingestuft oder sie führen nicht zu einem Störungstatbestand, weil sich der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Populationen nicht verschlechtert. Das gilt auch für Gebirgsstelze und Wasseramsel. Die Wasseramsel konnte im April 2016 beobachtet werden, das Vorkommen der Gebirgsstelze wird als wahrscheinlich eingestuft, da die Art an vergleichbaren Gewässern in diesem Raum regelmäßig auftritt. Eine gezielte Nachsuche nach Nestern an der Brücke, die die Möhlin im Osten quert, erbrachte keinen Nachweis. Die Brücke ist nach eigener Einschätzung aufgrund ihrer Konstruktion auch nicht als Brutplatz geeignet (zu gute Zugänglichkeit für Prädatoren wie Katzen, Marder und Wiesel). Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich Nester dieser beiden Arten am Ufer des relevanten Fließgewässerabschnitts befinden. Selbst wenn diese Neststandorte wegen Beunruhigungseffekten aufgegeben würden, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten zu erwarten. Die Arten zeigen landesweit stabile oder sogar zunehmende Tendenzen (siehe Rote Liste der Vögel Baden-Württembergs von 2013) und es sind dem Verfasser keine Daten bekannt, die lokal etwas Anderes erwarten ließen. Beide Arten sind an den Schwarzwaldbächen weit verbreitet.

Es ist davon auszugehen, dass der Möhlin und den sie begleitenden Strukturen eine wichtige Biotopverbundfunktion, z. B. für Gehölzbewohner, Auenarten und Fledermäuse (für letztere vor allem als Flugstraßen für den Wechsel zwischen Wochenstuben und Jagdhabitaten), zukommt. Diese ist durch die Bebauung zumindest in West-Ost-Richtung nicht gefährdet. Allerdings deutet sich eine weitere Verbindung von der Möhlin nach Norden am Ostrand des Plangebietes an. Diese könnte durch ergänzende Gehölzpflanzungen am Ostrand des Gebietes gestärkt werden. Im Zusammenhang mit der Abschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurden Störungstatbestände ausgeschlossen, Beunruhigungseffekte aber als möglich eingestuft. Fußpfade in dem Gehölzbestand entlang der Möhlin deuten darauf hin, dass er bereits jetzt z. B. von Kindern genutzt wird. Es wird als wahrscheinlich eingestuft, dass diese Nutzung durch die neue Bebauung zunehmen wird und damit auch die Beunruhigungseffekte. Daher wird empfohlen, einen gewissen Abstand der Bebauung vom Gehölzrand einzuhalten bzw. auf eine ausreichende Abschirmung zu achten.

Fledermäuse:

Mit der Kleinen Hufeisennase und der nicht mit abschließender Sicherheit nachgewiesenen Alpenfledermaus konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für das Planungsgebiet und dessen Umfeld 10 Arten nachgewiesen werden (vgl. Tab. 1).

Verlust/Beeinträchtigung von Quartieren: Es entsteht kein direkter Verlust durch Bau, Anlage oder Betrieb des Bebauungsgebiets. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden das Lichtimmissionen zu einem Meideverhalten potenzieller Quartiere entlang der Möhlin führen. Da in den umgebenden Wäldern und Siedlungsgebieten von einer großen Anzahl potenzieller Quartiere auszugehen ist, stehen ausreichend Ausweichquartiere zur Verfügung. Selbst bei einer Meidung der Quartiere entlang der Möhlin ist davon auszugehen dass die Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt wird. Der Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird demnach nicht erfüllt.

Verlust/ Beeinträchtigung von Jagdhabitaten: Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass projektbedingt keine essentiellen Jagdhabitats von Fledermäusen verloren gehen bzw. erheblich beeinträchtigt werden - dies gilt für alle vorkommenden Fledermausarten. Der Flächenverlust (Ackerfläche) und auch eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen durch Lichtwirkungen wird folglich nicht zu einer Erfüllung des Schädigungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führen.

Verlust von Leitstrukturen: Der Gehölzstreifen an der Möhlin stellt nicht nur eine Leitfunktion bezüglich der Verbindung von Quartier und Jagdhabitat dar sondern umfasst auch die funktionale Beziehung zwischen Sommer und Winterlebensraum. Die dem Bebauungsgebiet zugewandte Seite bietet Schutz gegen aus Südwesten wehende Winde und hat auf Grund der verminderten Sonneneinstrahlung für Licht-meidende Arten eine erhöhte Bedeutung. Bei einer Erhöhung der Lichtbelastung am nördlichen Rand des Gehölzstreifens entlang der Möhlin durch die neue Wohnbebauung muss vor diesem Hintergrund vorsorglich davon ausgegangen werden, dass Licht-meidende Fledermausarten (hier die Wimperfledermaus, das Mausohr und ggf. noch weitere Arten) insbesondere auf dem Weg zwischen Sommer- und Winterlebensräumen erheblich gestört werden. Unter dieser Voraussetzung tritt ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ein und es sind spezifische Maßnahmen erforderlich.

Anmerkung: Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse (Installation lichtundurchlässiger Planen und Beurteilung, wann die Planen entfernt werden können) werden durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung angeleitet. Die Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücken erfolgt durch ein Fachbüro im Auftrag der Gemeinde. Eine fachgerechte und funktionale Abschirmung ist somit sichergestellt.

10 Erschließung**10.1 Verkehrserschließung**

Das Erschließungskonzept sieht vor, den Autoverkehr im Gebiet zu minimieren. Dementsprechend werden Stellplätze hauptsächlich am nördlichen Gebietsrand, entlang der General-von-Holzling-Straße angeordnet. Zum einen sind hier Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser und besondere Wohnformen geplant, zum anderen sind Stellplatzhöfe für die Hausgruppen und Doppelhäuser im Gebiet vorgesehen. Die Anwohnerstraßen sind als Stichstraßen mit Plätzen als Endpunkte und Aufenthaltsbereiche gestaltet.

10.2 Ver- und Entsorgung

Müllaufstell- und Fahrradabstellflächen werden vor den Gebäuden vorgesehen. Am Tag der Abholung sind die Behältnisse an die Aufstellflächen entlang der General-von-Holzling-Straße

zu bringen. Die Stellflächen entlang der General-von-Holzing-Straße nördlich der Garagenhöfe sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch Müllfahrzeuge ist demnach nicht erforderlich. Das Energiekonzept für das Gebiet sieht vor das Gebiet an die bestehende Fernwärmeversorgung anzuschließen

10.3 Niederschlagsentwässerung

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Über Zisternen auf jedem Grundstück werden 5-jährige Starkniederschläge zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Von dort aus wird das Wasser weiter in einen Sammler in den Stichstraßen geleitet und an vier Stellen in die Möhlin abgeleitet.

10.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an bestehende Netze in der General-von-Holzing-Straße.

Unter Zugrundlegung eines spezifischen Schmutzwasseranfalls von 100 l/E x d im 12 Stundenmittel resultiert ein Schmutzwasseranfall von 5,4 l/s.

Im neuen Baugebiet mit 1,79 ha, gerundet 1,8 ha, sollen gemäß städtebaulichem Entwurf in Zukunft 140 bis max. 190 EW leben. Bei gleichem spezifischen Schmutzwasseranfall ergibt sich ein zusätzlicher Schmutzwasserabfluss von max. 0,44 l/s, gerundet 0,5 l/s. Der Gesamtschmutzwasserabfluss nach Erschließung des Baugebiets beträgt 6,1 l/s.

Bei einem Fremdwasseranfall $Q_f = Q_s$ ergibt sich ein Abfluss von 12,2 l/s, bei doppeltem Ansatz für den Fremdwasserabfluss ergibt sich ein Abfluss von 18,3 l/s.

Der bestehende Schmutzwasserkanal weist zwischen der General-von-Holzing-Straße bis zur Einmündung in den AZV-Sammler im Kreuzungsbereich Kuckucksbadstraße/ Am Rebberg DN 250, danach DN 300 auf.

Über DN 250 werden bei Mindestgefälle von 0,4 % (Abflussleistung 41 l/s) gewöhnlich Ortschaften bis 5000 EW entwässert. Entsprechend dem zuvor Genannten sollte der Sammler in der Kuckucksbadstraße max. 50% ausgelastet sein.

10.5 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze in der General-von-Holzing-Straße

10.6 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze in der General-von-Holzing-Straße. Eine Trafostation im Gebiet ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließung sind Kabelverteilerschränke notwendig, deren genauen Standorte noch nicht feststehen. Wenn die Standorte der Kabelverteilerschränke feststehen, müssen diese dinglich gesichert werden.

10.7 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze in der General-von-Holzing-Straße.

11 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet sowie zur Ermittlung der Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Fichtner Water & Transportation, März 2020). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Änderungen der Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung der Planungen ermittelt und bewertet. Neben einer durch das Vorhaben zu erwartenden Änderung des Verkehrslärms ist auch die absolute Höhe der zukünftigen Lärmbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebiets bedeutsam.

Bezüglich der Immissionen für die Nachbarschaft kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Prognose-Null- und des Prognose-Planfalls (vgl. Anlage 3.4) lässt sich feststellen, dass sich die Erhöhung der Beurteilungspegel an weitgehend allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch eine Umsetzung der Planung am Tag und in der Nacht oberhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit von 1 dB(A) liegen. Die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts werden bei einer Realisierung der Planung weiterhin durchgehend eingehalten. Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem untersuchten Immissionsort erreicht.

Dementsprechend sind aufgrund der Planung keine Bereiche mit wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation im Sinne der 16. BImSchV in der Nachbarschaft zu erwarten. Somit sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Immissionen im Plangebiet kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrslärmsituation im Plangebiet maßgebend durch den Verkehr auf der General-von-Holzling-Straße beeinflusst wird. Die Ergebnisse zeigen, dass sich innerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 44 dB(A) am Tag sowie 50 dB(A) und 35 dB(A) in der Nacht ergeben. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht werden innerhalb der bebaubaren Bereiche im Plangebiet durchgehend in allen Stockwerke eingehalten. Die um jeweils 4 dB(A) geringeren Orientierungswerte der DIN 18005 werden im nördlichen Teil der bebaubaren Bereiche der ersten Gebäudereihe am Tag und in der Nacht leicht überschritten. Im südlichen Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen. Insbesondere bei moderaten Überschreitungen besteht hier seitens der Kommune ein Abwägungsspielraum gegenüber städtebaulichen Belangen (vgl. Abschnitt 2.3). Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind innerhalb des Plangebiets keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchungen lautet dementsprechend wie folgt :

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen untersucht. Zu betrachten ist dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft. Verkehrslärm

- In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 3.4.2).
→ Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.*
- Im Plangebiet werden entlang der General-von-Holzling-Straße die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen durchgängig eingehalten (vgl. Abschnitt 3.4.3).
→ Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.*

12 Bodenuntersuchung

Zur Untersuchung der Böden im Plangebiet wurden 2013 fünf Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchung (Solum büro für boden + geologie, Freiburg, 2013) ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt und kann folgendermaßen zusammengefasst werden.

Die Sondierungen RKS1-RKS2 zeigten durchgehend lehmig- schluffige bis stark schluffige Bodenarten mit starken Hydromorphie- Merkmalen und normaler bis z.T. erhöhter Lagerungsdichte. Der Humusgehalt des organoleptisch unauffälligen Materials wurde auf 1-2% im ersten Meter, darunter auf <1% geschätzt. Identische Substrate wurden bei den Sondierungen RKS3-RKS5 angetroffen. Hier wurden im Untergrund grobe, pleistozäne Schwarzwaldkiese und -schotter in sandiger Matrix erreicht, die sehr stark verwittert waren. Vorausgehende Untersuchungen haben gezeigt, dass es sich bei den pleistozänen Kiesen um unbelastetes Material handelt. Im ersten Meter der Sondierungen wurden Reste von Holzkohle (RKS1, RKS3) und Ziegelbruchstücke (RKS3, RKS5) gefunden, was auf eine anthropogene Beeinflussung schließen lässt. Freies Wasser wurde bei RKS3 und RKS4 in 2,6m bzw. 2,5m Tiefe erreicht. Innerhalb einer Stunde stieg das Wasser im Bohrloch auf 2,45m (RKS3) und 1,8m (RKS4) an. Es wird vermutet, dass es sich hierbei um gespanntes Hangzugwasser handelt. Bei RKS1 und RKS2 konnte in einem fast reinen Schluffhorizont (1,5-1,9m bzw. 1,4-2,6m) Hafnässe festgestellt werden, die in das Bohrloch ausblutete und es bis 2,5m (RKS1) und 2,7m (RKS2) mit flüssigem Schlamm auffüllte. Abgesehen davon wurde durchgehend eine mittlere Bodenfeuchte beobachtet.

Tabelle 1: Einstufung nach Verwaltungsvorschrift UM für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (März 2007)- Gesamtgehalte im Feststoff [mg/kg]

Probe*	Bodenart**	As [mg/kg]	Pb [mg/kg]	Cd [mg/kg]	Cr ges. [mg/kg]	Cu [mg/kg]	Ni [mg/kg]	Hg [mg/kg]	Zn [mg/kg]
RKS1 0,3-1m	Lu-Ut2	-	1.000	-	-	-	-	-	-
RKS1 1-2m	Ut2-U	-	155	-	-	-	-	-	-
RKS1 2-3m	Tu3-Lt2	-	23	-	-	-	-	-	-
RKS2 0,3-1m	Lu-Uls	-	1.450	-	-	-	-	-	-
RKS2 1-2m	Uls-Lt2	-	660	-	-	-	-	-	-
RKS2 2-3m	Lt2-Ut2	-	27	-	-	-	-	-	-
RKS3 0,3-0,9m	Lu-Uls	-	1.450	-	-	-	-	-	-
RKS3 1-2m	Lt2-Ut2	-	830	-	-	-	-	-	-
RKS3 2-2,6m	Ut2	-	150	-	-	-	-	-	-
RKS4 0,3-0,9m	Lu-Uls	-	1.650	-	-	-	-	-	-
RKS4 0,9-1,7m	Ut2	-	175	-	-	-	-	-	-
RKS4 1,7-2,5m	St3,g3-4	-	17	-	-	-	-	-	-
RKS5 0,3-1m	Lu-Uls	-	1.400	-	-	-	-	-	-
RKS5 1-1,6m	Ut2	-	310	-	-	-	-	-	-
RKS5 1,6-2,3m	St3,g4	-	21	-	-	-	-	-	-
Zuordnungswerte (2007)									
Z0 Sand (S)		10	40	0,4	30	20	15	0,1	60
Z0 Lehm/ Schluff (L/U)		15	70	1,0	60	40	50	0,5	150
Z0 Ton (T)		20	100	1,5	100	60	70	1,0	200
Z0*IIIA		15/20 ¹	100	1	100	60	70	1,0	200
Z0*		15/20 ¹	140	1	120	80	100	1,0	300
Z1.1		45	210	3,0	180	120	150	1,5	450
Z1.2		45	210	3,0	180	120	150	1,5	450
Z2		150	700	10	600	400	500	5	1500
BBodSchV(1999)									
Vorsorgewerte		-	70	1	60	40	50	0,5	150
WP Boden-Mensch Kinderspielflächen		25	200	10	200	-	70	10	-
WP Boden-Mensch Wohngebiete.		50	400	20	400	-	140	20	-
WP Boden-Mensch Park- und Freizeitanlagen		125	1.000	50	1.000	-	350	50	-
WP Boden-Mensch Industrie und Gewerbe		140	2.000	60	1.000	-	900	80	-

(Quelle: Bodenuntersuchung, „Südlich General v. Holzling-Straße“ Solum büro für boden + geologie, Freiburg, 2013)

Die in Tabelle 1 dargestellten Analysenergebnisse zeigen wie erwartet bei allen Sondierungen und somit über das gesamte Untersuchungsgebiet sehr stark erhöhte Bleigehalte im Feststoff im ersten Meter. Der Zuordnungswert Z2 für Blei (700mg/kg Boden) wird bei allen Standorten deutlich überschritten, bei RKS2 bis RKS5 sogar um mehr als das Doppelte. Deutlich erhöht fallen auch die Bleigehalte im 2. Meter aus. RKS2 mit 660mg/kg und RKS5 mit 310mg/kg werden als Z2 eingestuft. RKS3 liegt mit 830mg/kg immer noch deutlich über dem Grenzwert. Das belastete holozäne Material weist im Untersuchungsgebiet eine Mächtigkeit von über 1m bis über 2m (RKS3) auf. Unterhalb von 2m bei RKS1 und RKS2 sowie ab dem Erreichen des Schwarzwaldkieses bei RKS4 (1,7m) und RKS5 (1,8m) befindet sich unbelastetes, pleistozänes Material. Die Ergebnisse der Laboranalyse decken sich mit vorhergehenden Untersuchungen. Durch den historischen Bergbau wurden im Untersuchungsgebiet stark mit Schwermetallen belastete Auensedimente der Möhlin abgelagert.

Ergänzend zu den bereits durchgeführten Untersuchungen wurde 2016 ein weiteres Bodengutachten angefertigt (Solum büro für boden + geologie, Freiburg, 2016). Hierfür, wurden im Jahr 2016 zehn Rammkernsondierungen (RKS 6-15) durchgeführt und insgesamt 52 Einzelproben entnommen. Zusätzlich wurden zwei Sonderproben (RKS6 1,55- 1,90m, RKS7 0,7- 1,2m) auf den Leitparameter Blei untersucht. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die orientierenden Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere die schluffig-lehmige Decklage stark mit den Elementen Blei und Arsen belastet ist. Die Böden im geplanten Baugebiet weisen damit abfall- und umweltrechtlich relevante Schwermetallkonzentrationen auf. Damit ergeben sich umfangreiche Konsequenzen für den Umgang mit Aushubmaterial und der Nutzung als Wohngebiet.

- Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial der Decklage im ersten Meter mit Z2, in großen Teilen, insbesondere im nördlichen Teilbereich, mit >Z2 einzustufen. Im zweiten Meter variieren die Belastungen zwischen Z1.1 und Z2, örtlich können jedoch auch hier Konzentrationen >Z2 erreicht werden. Eine uneingeschränkte Verwertung dieses Materials außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit das mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau belastete Bodenmaterial in der kreiseigenen Erdaushubdeponie Bollschweil zu entsorgen. Die zulässigen maximalen Gehalte liegen dort im Bereich von $\leq Z2$ im Feststoff und $\leq Z0^*/Z1.1$ im Eluat. Bei Überschreitung der Eluatgehalte kann beim RP Freiburg eine Einzelfallentscheidung beantragt werden.
- Bodenmaterialien mit Schwermetallgehalten >Z2 werden nicht angenommen. Für einen großen Teil des Aushubmaterials wird deshalb eine deponietechnische Verwertung notwendig sein, was mit hohen Kosten verbunden ist.
- Eine offene Verwertung auf dem Grundstück wird aufgrund von Prüfwertüberschreitungen für den WP Boden Mensch und zu erwartenden Prüfwertüberschreitungen für den WP Boden- Nutzpflanze nicht empfohlen.
- Umweltrechtlich werden im Oberboden des Plangebietes die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Prüfwertüberschreitungen beim Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze sind wahrscheinlich.
- Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen sind für die nach der Baumaßnahme exponierten Grundstücksbereiche (Außenbereiche) Sicherungs- und/ oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Als Minimallösung käme eine Überdeckung mit mindestens 0,35m (WP Boden-Mensch) bzw. 0,6m (WP Boden- Nutzpflanze) mit unbelastetem und geeignetem Bodenmaterial in Frage.

Folgende Empfehlungen und Hinweise werden gegeben (Siehe auch Teil D Hinweise: Altlasten):

- Bei den vorliegenden Untersuchungen handelt es sich um eine Orientierung. Die Schadstoffkonzentration kann kleinräumlich variieren und der anfallende Bodenaushub ist vor der Entsorgung entsprechend der Vorgaben des Entsorgers erneut zu beproben und zu bewerten.
- Es wird dringend empfohlen, unterschiedlich stark belastete Einheiten getrennt auszubauen und ggf. zu lagern, da eine Vermischung i.d.R zu Mehrkosten bei der Entsorgung führt. So ist insbesondere die stark belastete Decklage getrennt von den pleistozänen Schwarzwaldkiesen und sanden auszubauen. Zusätzlich sollte Material des ersten Meters im nördlichen Drittel aufgrund der besonders starken Bleibelastung von deutlich >Z2 separat ausgebaut und entsorgt werden. Eine fachgutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten wird empfohlen.
- Für die abfalltechnische Verwertung des Bodenaushubs wird ggf. eine Zwischenlagerung des Materials zu Deklarationszwecken erforderlich (Hautwerksbeprobung, zusätzliche Analysen). Für diese Zwecke sollten bis zur Klärung des endgültigen Entsorgungsweges ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung stehen.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Zwischenlagerung auf dem Baugrundstück zu Behinderungen im Bauablauf führen kann. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Entsorgung des Aushubs zeitlich und räumlich von den Rohbauarbeiten zu trennen. Zur Vermeidung von Behinderungen im Bauablauf kann der Aushub ggf. auch in ein behördlich genehmigtes Zwischenlager gebracht werden (bspw. Deponie, Entsorgungsfachbetrieb) und dort abfallrechtlich untersucht werden.
- Im Fall einer Zwischenlagerung bis zur vorgesehenen Verwertung, sollten die Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden (bspw. abplanen). Bei der Lagerung ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser vermieden werden. Nach Abschluss der Deklarationsanalysen sollte die Entsorgung zeitnah erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass ältere Analysen von den Entsorgungsunternehmen ggf. nicht anerkannt werden.
- Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind evtl. notwendige Arbeitsschutzmaßnahmen zu prüfen.

Im Ergebnis hat die Gemeinde entschieden:

- die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern
- im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und
- die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) im Bebauungsplan als Hinweise aufzunehmen

Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Die Aufschüttung auf den öffentlichen Flächen findet im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen statt.

Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt.

Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ohnehin ausgehoben bzw. versiegelt werden. Ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzeptes für überschüssige Massen belasteter Böden wird durch die Gemeinde beauftragt und den Eigentümern an die Hand gegeben.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Der Schwerpunkt im Plangebiet liegt auf der Wohnnutzung. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt, die nach § 4(3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ganz ausgeschlossen. Neben der reinen Wohnnutzung zugelassen wird insbesondere, was im bisherigen Sondergebiet vorgesehen war, nicht stört und im Übrigen vertraglich (und dinglich gesichert) weiter eingegrenzt werden wird, wozu die Gemeinde als Grundstückseigentümerin im Rahmen künftiger Grundstücksverkäufe jederzeit in der Lage ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind somit zulässig:

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und**
- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**

Weiterhin, und zwar jetzt im gesamten Gebiet zulässig sind damit

- Wohngebäude für gemeinschaftliche, inklusive und generationsübergreifende Wohnformen
- Wohnen für Personal (Hausmeister, Leitung, Betreuer, etc.)
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Hauptnutzung dienende, im baulichen Zusammenhang errichtete Anlagen für medizinische und therapeutische Nutzungen,
- der Versorgung des Gebiets dienende Cafés und Speisewirtschaften,

Planungsziel der Gemeinde ist es, im Gebiet seniorengerechte sowie gemeinschaftliche, inklusive und generationsübergreifende Wohnformen zu schaffen. Dazu gehören auch weitere Nutzungen wie beispielsweise Anlagen für Personal, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Hauptnutzung dienende, im baulichen Zusammenhang errichtete Anlagen für medizinische und therapeutische Nutzungen, sowie der Versorgung des Gebiets dienende Cafés und Speisewirtschaften. Die Ermöglichung dieser besonderen Wohnformen im Gebiet ist ausdrückliches städtebauliches Ziel der Gemeinde Bollschweil und wird vertraglich geregelt. Zur Klarstellung werden die Nutzungen in der Begründung aufgeführt.

Ausnahmen sind nicht mehr vorgesehen und werden, da zur Umsetzung des Planungsziels nicht angezeigt, ausgeschlossen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhenhöhen (WH / GH) sowie die maximal zulässige und zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die **GRZ** entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich um einen überschlägig für mehrere Grundstücke berechneten Maximalwert, dessen Ausnutzung im Einzelfall durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. In den Teilbereichen 1 und 2 wird die für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,4 nach § 17 (2) BauNVO auf

0,45 erhöht. Aus städtebaulichen Gründen soll für die Hausgruppen sowie für den Geschosswohnungsbau entlang der General-von-Holzling-Straße (Teilbereich 1) eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. In den zur öffentlichen Grünfläche hin gelegenen Doppelhaushälften des Teilbereichs 2 ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,45 notwendig, da die privaten Grünflächen bei der Berechnung der überbaubaren Grundfläche nicht berücksichtigt werden. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ kann das geplante, in einem Wettbewerb unter Beteiligung des Gemeinderats preisgekrönte und den Planungszielen der Gemeinde Bollschweil entsprechende Baukonzept realisiert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung nicht beeinträchtigt, da durch die privaten und öffentlichen Grünfläche ausreichende Freiflächenstrukturen bestehen bleiben. Ein Ausgleich der Erhöhung erfolgt darüber hinaus durch die Dachbegrünung, sowie durch wasserdurchlässige Stellplätze und Wege.

Für das vormalige Sonstige Sondergebiet „Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen und Kindertagesstätte“, jetzt ebenfalls WA (Teilbereich 4) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Gem. § 17(2) S. 2 BauNVO ist die Überschreitung der Obergrenze nach Abs. 1 von 0,4 aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung der Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Bedingungen sind vorliegend insbesondere deshalb erfüllt, weil es sich hier nur um einen sehr untergeordneten Gebietsteil des gesamten Bebauungsplangebiets handelt und dieser im Süden an eine unverbaubare freie Natur grenzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur Ermöglichung der Stellplätze und Tiefgaragen an der General-von-Holzling-Straße, ist es erforderlich, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8 zuzulassen. Durch die konzentrierte Anordnung der Stellplätze entlang der General-von-Holzling-Straße kann der Verkehr im Plangebiet minimiert werden. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung der Grünflächen im südlichen Teil des Plangebiets sowie durch die intensive Begrünung der Tiefgaragen ausgeglichen.

Die **Bezugshöhe BZH** zur Ermittlung der Gebäude- und Wandhöhen ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt.

Über die **Höhenfestsetzungen GH / WH** werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Sie beinhalten etwas Spielraum, um auf mögliche Geländemodellierungen im Zuge der Erschließungsplanung reagieren zu können und ungewünschte Härten zu vermeiden. Gleichzeitig können so die 4-teiligen Hausgruppen ohne Höhenversatz errichtet werden. Entlang der General-von-Holzling Straße ist mit dem obersten Geschoss ab einer Wandhöhe von 7,00 m im Teilbereich 1 und ab einer Wandhöhe von 10,00 m im Teilbereich 4 um 1,50 m abzurücken.

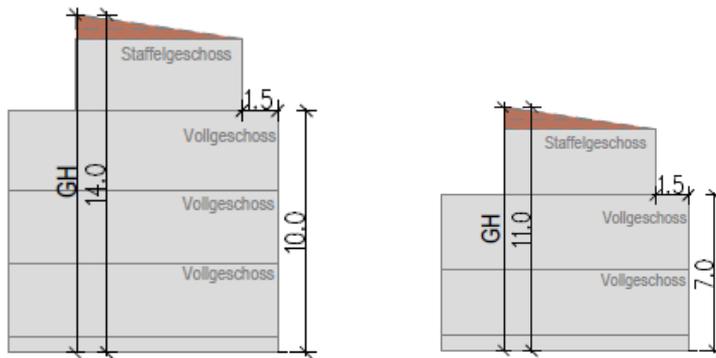


Abb. 6: Schemaschnitt Teilbereich 4 und 1 entlang der General-von-Holzling Straße

Durch die Festsetzung der **maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse** wird gesichert, dass in den Teilbereichen 1, 3 und 4 das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Im Teilbereich 2 ist zur Anpassung an den Landschaftsraum eine geringere Gebäude- und Wandhöhe vorgesehen. Hier sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten (Siehe Abbildung 7).

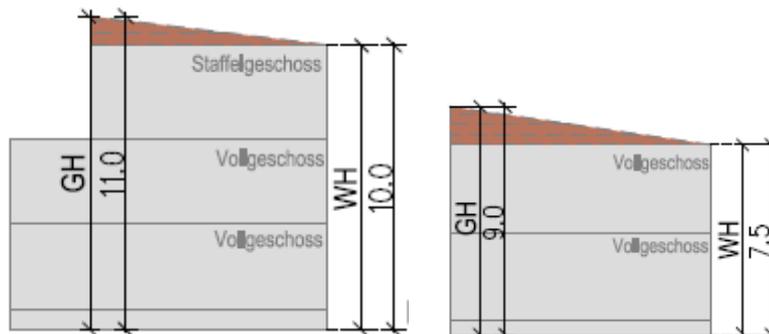


Abb. 7: Schemaschnitt Teilbereiche 1 und 2

13.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** und **Baulinien** festgesetzt.

Die **Baulinien** werden festgesetzt, wo die Einhaltung einer Bauflucht aus städtebaulichen Gründen besonders wichtig ist, um eine Raum- oder Platzkante zu definieren. Baulinien gelten für oberirdische Gebäudeteile und können von unterirdischen Gebäudeteilen unter- und überschritten werden. Von den festgesetzten Baulinien darf entlang der General-von-Holzling Straße im Teilbereich 1 ab einer Höhe von 7,00 m um 1,50 m abgewichen werden.

Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von unterirdischen Gebäudeteilen überschritten werden.

In der **offenen Bauweise** gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Um für den Teilbereich 4 für die Sondernutzung auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen, wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt, sodass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten sind. Zur Sicherung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfs darf die Tiefe der Abstandsflächen in dem im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Abschnitt auf bis zu 2,60m reduziert werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da direkt südlich die öffentliche Grünfläche an-

schließt. Östlich befindet sich der Kindergarten mit großem Grundstück, sodass auch hier eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet bleibt.

Im Plangebiet ist die Ausrichtung der Gebäude durch die Festsetzung der Firstrichtung im zeichnerischen Teil vorgegeben. Damit soll das Wettbewerbskonzept sichergestellt und voneinander abweichende Gebäudestellungen zugunsten eines geordneten Siedlungsbildes verhindert werden. Außerdem wird zur Sicherung der Entwurfskonzeption im zeichnerischen Teil festgesetzt, zu welcher Seite die Traufe auszubilden ist.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind, zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken aber nur bis zu einer Größe von 20 qm.

13.4 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Zur Abgrenzung von Stellplätzen gegenüber Carports wird festgesetzt, dass es sich bei Carports im Sinne dieser Festsetzung um auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze handelt.

Die Stellplatzzonen entlang der General-von-Holzling Straße sollen den Bewohnern des gesamten Gebiets zur Verfügung stehen und werden demnach als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Darüber hinaus werden im Teilbereich 4 Stellplatzflächen für die Tagespflegeeinrichtung ausgewiesen. Dort sind ausschließlich Stellplätze (keine Nebenanlagen o.ä.) zulässig.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Sie sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses und zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch eine Platzierung der Zufahrt an anderer Stelle, sind die Zufahrten zu Tiefgaragen nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Einfahrtsbereichs zulässig.

13.5 Nebenanlagen

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, die von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14(1) BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einhausungen zur Müllentsorgung, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten. Die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen sichern die städtebauliche Ordnung. Aufgrund der besonderen Nutzungen bzw. der größeren Grundstücksflächen sind in den Teilbereichen 3 und 4 zwei Nebenanlagen je Grundstück zulässig.

13.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

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

Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

13.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten, sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche soll als Weg ausgebildet werden, sodass eine Befestigung als Wegefläche zulässig ist. Eine darüber hinaus gehende Bebauung der Flächen ist jedoch nicht zulässig.

13.9 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Bepflanzung innerhalb angemessener Frist veranlasst werden kann.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigung sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Der zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht für die Hauptdächer des obersten Staffelgeschosses Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° vor. Zur Flexibilisierung sind im Teilbereich 4 neben Pultdächern auch Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 4° zulässig. Der Rücksprung zwischen oberstem Vollgeschoss und Staffelgeschoss soll als Dachterrasse ausgebildet werden können, sodass für untergeordnete Bauteile, Vorbauten und untergeordnete Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden, auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sind.

Doppelhaushälften sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachneigung und Wandhöhen auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden. Durch die Vorgabe der Geschossigkeit in dem Teilbereich mit Doppelhäusern (zwingende Anzahl an Vollgeschossen im Teilbereich 2) wird sichergestellt, dass für den Bau der zweiten Doppelhaushälfte keine übermäßige Härten entstehen. Darüber hinaus wird dies im Kaufvertrag geregelt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

Dachbegrünung

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind die Dachflächen von Hauptdächern zu begrünen.

Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen. Der Begrünungsaufbau muss mindestens 60 cm, für Bäume mindestens 90 cm aufweisen.

14.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig sind. Ausgenommen sind hiervon Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und andere technische notwendige Anlagen (z. B. Geräte für Wärmepumpen, Aufzug), sofern diese zu keine Überhöhung der Gebäudehöhe führen.

14.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

14.5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten dürfen Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks eine Höhe von 1.80 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

14.6 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes und zur Sicherung der Gestaltungsabsichten sind im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, die von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarrechts Baden Württemberg in Verbindung mit der LBO Baden-Württemberg. Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

14.7 Entwässerung

Zur Vermeidung von Überflutungen sind Regenrückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken anzubringen. So kann das Niederschlagswasser undurchlässiger Flächen gedrosselt und zeitverzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden kann.