

# Bebauungsplan "Kirchwegfeld" in Sasbach

## Begründung

Stand: 21.01.2019



## Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung .....	4
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	4
3.	Verfahren.....	4
4.	Übergeordnete Planungen .....	4
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Regionalplan.....	4
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
6.	Plangebiet.....	5
6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
7.	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	6
7.1	Topografie.....	6
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung.....	6
7.3	Soziales Umfeld .....	6
7.4	Verkehrliche Erschließung.....	6
7.5	Hochwasserschutz .....	7
7.6	Grundwasser .....	7
7.7	Gewässer .....	7
7.8	Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung.....	7
7.9	Altlasten.....	8
7.10	Immissionen.....	8
7.11	Kampfmittel.....	8
7.12	Archäologische Kulturdenkmale .....	8
7.13	Abfallentsorgung .....	9
8.	Bodenordnung .....	9
9.	Städtebauliches Konzept.....	9
9.1	Städtebauliche Kennwerte.....	9
10.	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	10
10.1	Art der baulichen Nutzungen .....	10
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
10.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Garagen und Carports.....	11
10.4	Größe der Wohnbaugrundstücke.....	11
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	11
10.6	Anzahl der Wohnungen.....	11
10.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	11
10.8	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
10.9	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	12

## Begründung

10.10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	12
10.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
10.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
10.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	12
10.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
10.15 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	13
11. Begründung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften.....	14
11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	14
11.2 Niederspannungsfreileitungen .....	14
11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	14
12. Rechtscharakter .....	15
13. Anlagen .....	15

## 1. Erfordernis der Planung

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber die Innenentwicklung als wesentliche städtebauliche Zielsetzung definiert. Die Nutzung innerörtlicher, erschlossener Flächen soll einer Entwicklung und einem Flächenverbrauch auf der "grünen Wiese" vorgestellt werden. Dies ist in der Realität nur bedingt möglich, da sich die innerörtlichen Brachen oftmals in der Hand mehrerer privater Grundstücksbesitzer befinden. In diesem Fall konnte, durch intensive Besprechungen mit den Eigentümern eine Bereitschaft Aller zur Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklung herbeigeführt werden.

Die vorliegende innerörtliche Grünfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche markiert. Die Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der Ortsmitte befindet, dient vor allem dem vorhandenen Eigenbedarf an Bauland, da sonst vorhandene Baugebiete bereits erschöpft sind und keine weiteren Entwicklungsfläche zur Verfügung stehen.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines Wohngebietes im Ortskern von Sasbach geschaffen werden.

## 3. Verfahren

Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Bereich "Kirchwegfeld" wurde im November 2016 durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, da Habitatpotentiale für die Vorkommen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie geschützten Reptilien, Fledermäuse und Vögel begründet erwartet wurden. Weiterführende Untersuchungen im Laufe des Jahres 2017 haben dies bestätigt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

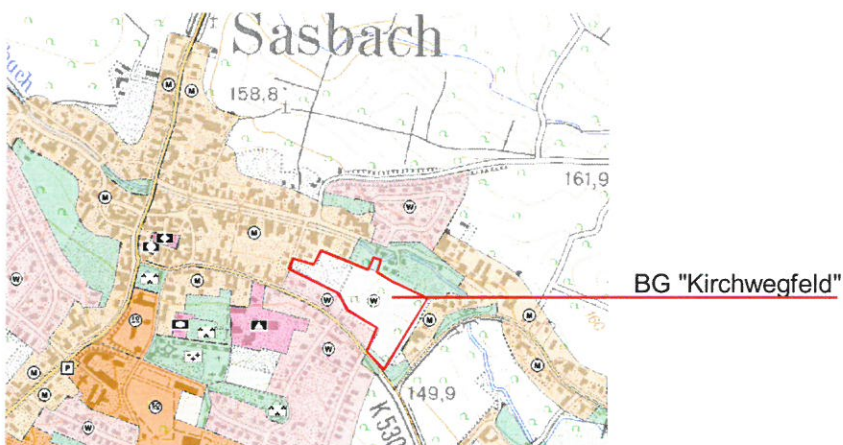


Abbildung 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand: Januar 2018

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich eine geplante Wohnbaufläche und Grünflächen aus. Im Bereich der Grünflächen werden auch im Bebauungsplan wieder Grünflächen festgesetzt, der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan liegt die Gemeinde Sasbach innerhalb der Landesentwicklungsschse (Bühl) - Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim/Neuenburg - (Rheinübergang) - (Lörrach/Weil am Rhein) und in der regionalen Entwicklungsschse Achern - Rheinau - Rheinübergang Freistett. Sie ist ausgewiesen als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsschse

## Begründung

mit gewerblichen und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkte industrielle Entwicklungsmöglichkeiten.

In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen des Regionalplanes sind als Entwicklungsziele die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen genannt. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche stützt die Vorgaben der Regionalplanung.

## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist zum überwiegenden Teil als Außenbereichsinsel nach § 35 BauGB einzustufen.

Geringe Teilbereiche im Anschluss an die Erschließungsstraßen befinden sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberdorf, Gottesacker, Kroppenstück". Diese Bereiche werden im Zuge des neuen Bebauungsplanes "Kirchwegfeld" überplant, das zukünftige Baurecht überlagert und ersetzt somit das bisher bestehende Baurecht. Eine Aufhebung oder Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## 6. Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

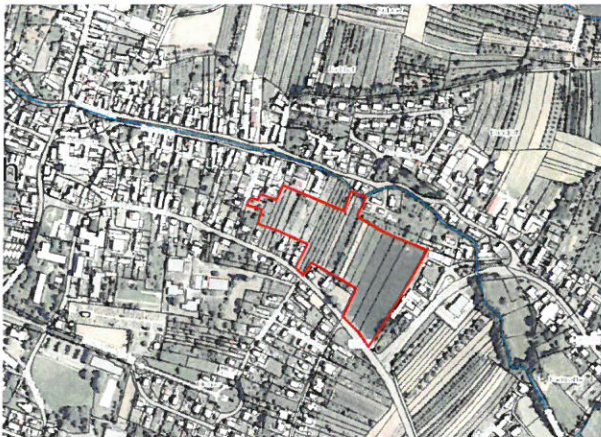


Abbildung 2: Auszug aus dem Orthophoto des digitalen Umweltdaten und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Stand: Januar 2018

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teilbereich der Ortslage von Sasbach

Er wird im Westen, Süden und Osten von angrenzender Bebauung (Zeller Straße / Obersasbacher Straße / Erlenbadstraße) begrenzt, im Norden schließen sich innerörtliche Grünflächen entlang des Sasbachs an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,57 ha.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

ganz: 240/2, 243/1, 244/1, 246/2, 247/1, 256, 257, 258, 259, 259/1, 260, 261, 291, 3059, 3062, 3061, 3060

teilweise: 239/1 (Zeller Straße), 241, 249/1, 250, 251, 252, 255

Die Grundstücke befinden sich zu ca. 1/3 der Fläche im Eigentum der Gemeinde Sasbach. Der restliche Teil befindet sich in Privatbesitz. Es wird ein Umlenungsverfahren durchgeführt.

## **7. Bestand und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Topografie**

Das Gelände fällt von Süd nach Nord von ca. 149,4 m.ü.NN. (Einfahrtsbereich Obersasbacher Straße) nach 145,7 m.ü.NN (Nordostecke Baugebiet) und von Ost nach West auf ca. 144,7 m.ü.NN (Einfahrtsbereich Zeller Straße).

### **7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung**

Für den Planbereich sind keine FFH- und Natura 2000 – Schutzgebiete zu beachten. Auch ist für diesen Bereich kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark o. ä. ausgewiesen. Zur Vorprüfung auf mögliche Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt, die zur Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes geführt hat. Die Unterlagen sind in der Anlage beigefügt.

Auf dem zu überplanenden Grundstück befinden sich derzeit Wiesenflächen mit Obstbaum- und Strauchbestand sowie intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Der detaillierte Bestand wurde im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einer Bebauung mit erheblichen Umweltauswirkungen insbesondere im Bereich der Schutzgüter Boden und Fauna zu rechnen ist.

Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild / Erholung, Boden, Klima / Luft und Wasser, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, können mit den im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen und den externen Ausgleichsmaßnahmen (bzw. falls notwendig durch den Ankauf von Ökopunkten) ausgeglichen oder soweit verringert werden, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. In Verbindung mit den vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist auch insoweit von einem vollständigen Ausgleich auszugehen.<sup>1</sup>

### **7.3 Soziales Umfeld**

Die Ortsmitte von Sasbach ist fußläufig (ca. 650 m) zu erreichen. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Die Kindergärten von Sasbach und Obersasbach liegen beide ebenfalls nur ca. 700 m entfernt, die Grundschule sogar nur 300 m.

### **7.4 Verkehrliche Erschließung**

Im Plangebiet selbst sind keine Erschließungsanlagen vorhanden. Die an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Straßen "Zeller Straße" und "Obersasbacher Straße" eignen sich aber gut zur Gebietserschließung. Bei den vorhandenen Fahrbahnbreiten von mehr als 7,0 m im Bereich der zukünftigen Einfahrt in die Obersasbacher Straße und von ca. 5,40 m in der Zeller Straße kann von einem problemlosen Ein- und Ausfahren zum Baugebiet ausgegangen werden, auch bei einer Verkehrsbelastung in der Obersasbacher Straße von 7.700 Kfz/24h (Prognose Planfall)<sup>2</sup>.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll über zwei Zufahrten erfolgen. Die Hauptzufahrt ist im Osten über die Obersasbacher Straße zwischen den Einmündungen der Straße "Kroppenstück" und der Erlenbadstraße vorgesehen. Eine zweite Gebiets Zu- und Abfahrt ist im Westen über die Zeller Straße möglich. Innerhalb des bestehenden, an das Baugebiet angrenzenden, Bebauungsplanes "Oberdorf, Gottesacker, Kroppenstück" sind bereits an diesen Stellen Zufahrten in das jetzt geplante Gebiet vorgesehen.

<sup>1</sup> Siehe auch Umweltbericht und Grünordnungsplan; agIR, Ötigheim in der Anlage

<sup>2</sup> Prognose aus den schalltechnischen Untersuchungen (Heine+Jud in der Anlage) auf Basis der Daten des Verkehrsmonitorings 2015, Zählstelle 82312

## 7.5 Hochwasserschutz

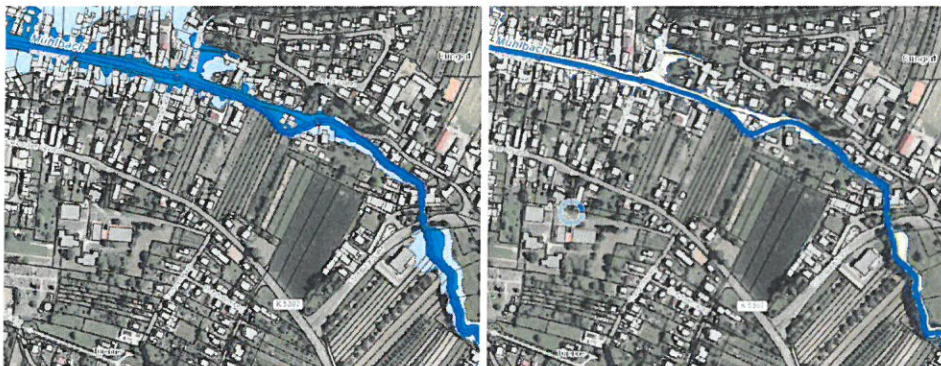


Abbildung 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und -tiefen) des digitalen Umwelt-daten und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Stand: Januar 2018

Die Planfläche wird, den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten zufolge, nicht von Hochwasserereignissen tangiert. Besondere Schutzmaßnahmen sind keine vorzusehen.

## 7.6 Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone IIIA (Sasbach: Mättich Nr. 317005).

Unmittelbar für das Gebiet relevante Grundwassermesspegel stehen leider nicht zur Verfügung. Die nächstgelegenen Pegel sind 2500 und 3500m nordwestlich des Baugebietes sowie 2000m in westlicher Richtung. Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung und der vorhandenen Pegeldata wurde im Zuge des Baugrundgutachtens ein maximaler GW-Spiegel bei ca. 139,42 m.ü.NN. und ein mittlerer höchster Grundwasserstand bei etwa 137,90 m.ü.NN. ermittelt.<sup>3</sup>

## 7.7 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein geringfügiger Teilbereich des Sasbachs. Die Fläche ist entsprechend gekennzeichnet. Ebenfalls dargestellt ist, der sich an der Oberkante der Böschung anschließende, gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5m. Diese Flächen werden durch die Überplanung nicht tangiert und sind nur nachrichtlich mit aufgenommen.

## 7.8 Ver- und Entsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Wasserversorgung sowie der mögliche Anschluss an Gas-, Strom- und Medienversorgungsleitungen erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen in der Obersasbacher Straße und der Zellerstraße.

Im Plangebiet selbst ist lediglich eine bestehende Wasserversorgungsleitung vorhanden. Diese kann im Zuge der weiteren Planungen aber nicht erhalten bleiben und ist zu verlegen.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem. Die neuen Schmutzwasserkanäle werden an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Zellerstraße angeschlossen. Die Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Zellerstraße ist jedoch nicht ausreichend, weshalb der Schmutzwasserkanal bis zur Oberdorfstraße tiefer zu legen ist.

### Regenwasserbewirtschaftung

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

<sup>3</sup> Siehe auch Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen; Büro Roth und Partner, Karlsruhe in der Anlage

## Begründung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft der Sasbach, der eine Breite von > 5,0 m aufweist. In den Sasbach darf ohne besonderen Nachweis die natürliche Abflussspende von 15 l/(s\*ha) eingeleitet werden. Die Abflussspitzen sind entsprechend zurück zu halten. Um den notwendigen Rückhalt gewährleisten zu können sind mehrere Systeme vorgesehen.

Die Zufahrten auf die Grundstücke sind mit teilversickerungsfähigen Pflasterbelägen (Fugensteinen, Rasengittersteinen, etc.) auszubauen. Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wird die Herstellung von Zisternen auf den Privatgrundstücken empfohlen.

Die Regenwasserabflüsse aus den Grundstücken sowie die anfallenden Abflüsse aus den öffentlichen Verkehrsflächen liegen in der Summe über dem geforderten Drosselabfluss, weshalb vor Einleitung in den Sasbach ein öffentlicher unterirdischer Regenrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf angeordnet wird. Die Dimensionierung erfolgt nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 117 und erfolgt im Zuge der Herstellung der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine überschlägige Bemessung zur Überprüfung und Sicherung der ausreichenden Flächenkapazität ist erfolgt.

### 7.9 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 7.10 Immissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebiets liegen im Osten einige Gewerbebetriebe und eine Obstbrennerei deren Emissionen zu beachten sind.

Die schalltechnische Ermittlung und Bewertung liegt bereits vor (siehe Anlage). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurden den Bebauungsplan mit eingearbeitet.

Die im Osten angrenzende, benachbarte Obstbrennerei hantiert an wenigen Tagen im Jahr mit offener Maische (Brennbetrieb an ca. 11 Tagen im Jahr)<sup>4</sup>. Da die Gebäude U-förmig angeordnet und nach Westen hin geschlossen sind ist bei einer anzunehmenden Hauptwindrichtung aus West / Südwest keine Geruchsbelästigungen für das Baugebiet zu erwarten.

Weitere eventuell zu berücksichtigende Emissionen sind nicht bekannt.

### 7.11 Kampfmittel

Eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart wurde durchgeführt. Die Auswertung der Luftbilder hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.

### 7.12 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzge-

---

<sup>4</sup> Angabe aus den schalltechnischen Untersuchungen; Heine+Jud, Stuttgart in der Anlage)



## Begründung

setzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 7.13 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die neuen Erschließungsstraßen. Die Behälter sind zur Abholung am Straßenrand bereit zu stellen.

## 8. Bodenordnung

Es wird eine förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt

## 9. Städtebauliches Konzept

Vorrangig zu Betrachten war die das Plangebiet umgebende Bebauung. Entlang der Obersasbacher Straße stehen 2- bis 2,5-geschossige Gebäude, die, bedingt durch das nach Norden abfallende Gelände vom zukünftigen Baugebiet aus wie 3-geschossig in Erscheinung treten. Im Westen angrenzende befinden sich 2-geschossige Wohngebäude, nach Osten ähnlich hohe Gewerbegebäude und Hallen. Nach Norden grenzt das Baugebiet zu überwiegenden Teilbereichen an die Grünzone entlang des Sasbachs an.

Um einen Übergang zu den verschiedenen bestehenden Baustrukturen zu erhalten soll das Gebiet zoniert werden. Anschließend an die optisch hohen Gebäude im Süden, entlang der Obersasbacher Straße, soll eine Bebauung mit Doppelhäusern in einer Höhe von 2- bis 2,5 Geschossen angeordnet werden, nach Norden zur Grünzone hin soll die Bebauung dann auflockern. Hier werden Grundstücke für eine 2- bis 1,5-geschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Zur gewerblich geprägten Bebauung im Osten soll eine Reihe bis zu 3-geschossiger Geschosswohnungsbauten entstehen.

Die Bebauung mit freistehenden Gebäuden (max. Doppelhäuser) orientiert sich an der vorhandenen dörflichen Struktur, weshalb Reihen- und Kettenhäuser nicht vorgesehen sind.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt entsprechend der Ausrichtung der Erschließungsstraßen. Diese weisen eine Abweichung von ca. 26° zur Südrichtung aus. Eine gute Sonnenenergienutzung ist hierdurch möglich.

### 9.1 Städtebauliche Kennwerte

#### Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen (P)
<b>1.0</b>	<b>WA-Gebiet</b>					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus	1 - 2	42	42 + 21	2,3	145
1.1	Geschosswohnungsbau (7 WE im Mittel)	3	6	42	2,3	97
<b>1.0</b>	<b>WA-Gebiet</b>	---	<b>48</b>	<b>105</b>	<b>2,3</b>	<b>242</b>

Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowedungsdichte:

Nettowedndichte:

ca. 36 WE / ha

ca. 83 P / ha

## Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
<b>1.0</b>					
<b>1.1</b>	<b>Nettobauland</b>				
	WA - Ein- / Zweifamilienhaus	2,15	60	2,93	82
	WA - Geschosswohnungsbau	0,78	22		
<b>1.2</b>	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	0,48	13	0,48	13
<b>1.3</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	0,16	5	0,16	5
<b>1.3</b>	<b>Bruttobauland</b>	<b>3,57</b>	<b>100,0</b>	<b>3,57</b>	<b>100,0</b>
<b>1.4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	---	---	<b>3,57</b>	---

## 10. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Auf Grund der Gebietslage und der vorwiegenden Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnflächen sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aus Ausnahme zulässig, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen und das Wohnen nicht stören.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund ihres hohen Flächenverbrauchs bzw. des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone. Sie legt die maximale Grundflächenzahl sowie eine maximale Größe/Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO fest.

Die Grundflächenzahl wird im südlichen und mittleren Bereich sowie für den Bereich des Geschosswohnungsbaus mit 0,4 festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird für die Einzelhäuser auf Grund der tendenziell größeren Grundstücke und zur Auflockerung der Bebauung zur Grünzone eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf jeweils um 0,2 mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen überschritten werden. Eine Ausnahmeregelung gibt es im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Hier darf die Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage bis maximal 0,8 ausgenutzt werden, sofern eine Überdeckung der nicht überbauten Teilbereiche der Tiefgarage mit einer Substratdicke von mindestens 60 cm eine Bepflanzbarkeit dieser Flächen sicherstellt.

Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität gegeben.

Die Wand- und Firshöhen werden jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt um eine gute Ausnutzung, aber auch eine städtebauliche Struktur im Gebiet zu gewährleisten. Bezugspunkt für die Höhenlage des Gebäudes ist die Straßenachse senkrecht zur Hausmitte gemessen.

### **10.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Garagen und Carports**

Für das überwiegende Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Bereich gekennzeichnet sind, in denen Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind. Die Größe der Baukörper wird begrenzt durch die Grundstücksabmessungen einschließlich der zu beachtenden Abstandsflächen und liegt im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser in der Regel deutlich unter 20m. Da die neuen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt werden können wurde die maximale Grundstücksgröße definiert um die Struktur und Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten (siehe hierzu auch Punkt 10.4)

Im Bereich des WA4 wird anstelle der Grundstücksgröße eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Länge der Baukörper festgesetzt um die Fläche möglichst flexibel bebauen zu können aber dennoch eine verträgliche Struktur und Maßstäblichkeit zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäudestellung orientiert sich überwiegend nach Süden um die Nutzung solarer Energien ausnutzen zu können.

### **10.4 Größe der Wohnbaugrundstücke**

Zur Gewährleistung einer an die Umgebungsbebauung angepassten Baustruktur- und Dichte werden die maximalen Grundstücksgrößen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Grundstücke im Norden dürfen als Übergang zur Grünzone am Sasbach entlang hierbei etwas größer sein. Die maximale Grundstücksgröße ist nur für Grundstücke anzuwenden, die sich nicht aus einem Flächenanspruch im Zuge der Umlegung ergeben.

### **10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze darüber hinaus auch in den Bereichen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und dem vorgenannten Bereich. In den örtlichen Bauvorschriften ist hierzu ergänzend festgesetzt, dass in diesem Bereich keine Seitenwände hergestellt werden dürfen, so dass in den Vorgartenzonen hierdurch keine Sichtbehinderungen entstehen.

Weitere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sind darüber hinaus begrenzt. Ziel ist es die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Vorgartenzonen zu konzentrieren. Hierzu dient auch die Begrenzung der Ein- und Ausfahrtbereiche auf eine maximale Breite von 6 m.

### **10.6 Anzahl der Wohnungen**

Um den Charakter des Wohngebietes zu sichern und dauerhaft zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird darüber hinaus die Bereitstellung ausreichend großen Wohnraums für die Ansiedlung von Familien unterstützt.

### **10.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Um die sichere Benutzung der Verkehrsflächen zu gewährleisten werden Bereiche festgesetzt, die von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind.

### **10.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßen innerhalb des Baugebietes wurden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) geplant. Die überwiegenden Verkehrsflächen im Baugebiet sollen als Wohnstraßen mit Verkehrsartenmischung ausgebildet werden.

Die überwiegenden Verkehrsflächen sollen mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet werden. Dies ist ausreichend um nach RAS06 einen Begegnungsverkehr von Pkw/Lkw bei langsamer

Fahrweise und beengten Bewegungsspielräumen zu gewährleisten. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist auf Grund der höheren Wohndichte und der Funktion der Straße aus Hauptzufahrt ein einseitiger Fußgängerbereich in einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Flächenfestsetzung hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### **10.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird eine Trafostation benötigt. Hierfür wird an zentraler Stelle eine entsprechende Fläche vorgesehen.

#### **10.10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das Schmutzwassernetz kann die anfallenden Wässer aus dem Baugebiet aufnehmen, für die Ableitung des Regenwassers wird eine zentrale Rückhaltung angeordnet. Das Regen- und Schmutzwasser der anliegenden Baugrundstücke ist deshalb getrennt zu sammeln und in das jeweilige öffentliche Netz einzuleiten. Auf den Baugrundstücken sind hierzu jeweils Übergabeschächte herzustellen.

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

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 10° Dachneigung (auch für Garagen und Carports) wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

Zum Schutz und zur Verminderung des Eingriffs in den Boden wird festgesetzt, dass der Oberboden während der Herstellung des Rückhalteraaumes seitlich zu lagern und nach Fertigstellung wieder vor Ort anzudecken ist.

#### **10.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zu Gunsten der Gemeinde Sasbach werden zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (für die zu verlegende Wasserversorgungsleitung und eine mögliche spätere Wegeverbindung nach Osten) festgesetzt.

Zu Gunsten eines nördlich gelegenen Grundstücksanliegers wird ein Geh- und Fahrrecht über ein Baugrundstück im Bereich des WA3 festgesetzt.

Zu Gunsten mehrerer westlich gelegener Grundstücksanlieger wird ein Geh- und Fahrrecht über die Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt.

#### **10.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch das benachbarte Gewerbe und den Straßenverkehr ein. Aus diesem Grund wurden schalltechnisch Untersuchungen durch das Büro Heine und Jud, Stuttgart durchgeführt (siehe Anlage). Zur Beurteilung der künftigen Situation im Plangebiet wurden hinsichtlich Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht. Für eine dreigeschossige Bebauung wurden Maßnahmen an dem Gebäude bzw. am 2. Obergeschoss (Lage des Immissionsortes 004) im östlichen Bereich, in Form von Festverglasung o.ä. festgesetzt.

Im Plangebiet treten durch das Gewerbe Beurteilungspegel bis 54dB(A) tags und bis 40dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und

40 dB(A) nachts werden eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr auf der Obersasbacher Straße und der Erschließungsstraße wurden die Orientierungswerte der DIN 180055 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 66dB(A) tags und 56 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden bis 11 dB(A) tags und nachts überschritten. Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich. Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2016) berechnet und dargestellt. Das Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich IV.

In möglichen Außenwohnbereichen sind im Süden des Plangebiets Beurteilungspegel von über 62 dB(A) zu erwarten. Werden Außenwohnbereiche in den betroffenen Bereichen vorgesehen, so kommen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten o.Ä. in Frage. Außerdem werden Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im südlichen Plangebiet an der Obersasbacher Straße erforderlich.<sup>6</sup>

#### **10.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Minimierung des Eingriffs aber auch zur städtebaulichen Gestaltung und Gliederung des Plangebietes sind bestehende Bäume (vorwiegend alte Obstbäume) als "zu erhalten" gekennzeichnet. Als weitere Maßnahme sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung gemacht.

#### **10.15 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Maßnahmen befinden sich auf gemeindeeigenen Grundstücken. Die Gemeinde sichert zu diese durchzuführen beziehungsweise führt diese bereits durch.

Für den Ausgleich sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

##### **1. Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen beim Turenne-Museum**

Das gemeindeeigene Grundstück beim Turenne-Museum kann durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen aufgewertet werden.

##### **2. Gewässerentwicklungsmaßnahme „Durchlässigkeit des Sasbachs“.**

Dabei sollen insgesamt vier Wanderhindernisse beseitigt werden. Ziel dabei ist es, vor allem die Durchgängigkeit nicht nur für Fische, sondern auch für das Makrozoobenthos herzustellen.

##### **3. Trockenmauern an den Hochbehältern in Obersasbach**

Mit der Errichtung von Trockenmauern am Hochbehälter 1 und 2 in Obersasbach sollen seltenen und gefährdeten Arten ein geschützter Rückzugs- und neuer Lebensraum geboten werden.

<sup>5</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

<sup>6</sup> Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen (Heine+Jud) in der Anlage

## **11. Begründung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften**

### **11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung, zur Abstimmung nachbarschaftlicher Belange und zur Gewährleistung einer sicheren Benutzung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung und zur Anlage von Außenantennen gemacht.

### **11.2 Niederspannungsfreileitungen**

Im Plangebiet werden Niederspannungsfreileitungen, auf Grund der optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen. Da das Baugebiet erstmalig erschlossen und die Erschließungsstraßen neu hergestellt werden, ist eine unterirdische Verkabelung auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Gestaltung und Wohnqualität des Baugebietes höher gewertet als die wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger.

### **11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

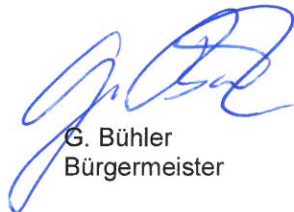
Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Sasbach.

Begründung

## 12. Rechtscharakter

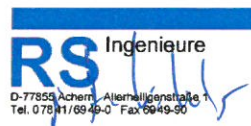
Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Sasbach, den **22. FEB. 2019**

  
G. Bühler  
Bürgermeister



Achern, den 22.02.2019



Planaufsteller

## 13. Anlagen

- A1a – Artenschutzrechtliches Gutachten (agIR, Ötigheim – Stand: November 2016)
- A1b – Faunistische Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Beurteilung (agIR, Ötigheim – Stand: Juli 2017)
- A2 – Allgemeine Prüfung des Einzelfalles nach UVPG (agIR, Ötigheim – Stand: November 2016)
- A3 – Umweltbericht und Grünordnungsplanung (agIR, Ötigheim – Stand: Oktober 2018)
- A4 – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen (Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe – Stand: 30.11.2017)
- A5 – Schalltechnische Untersuchungen (Heine + Jud, Stuttgart – Stand: 14.01.2019)