INHALT

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes 4
1.3 Flächennutzungsplan 4
1.4 Bestehende, angrenzende Bebauungspläne 5
1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 5
1.6 Verfahrensdaten 7
2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
2.1 Städtebau 8
2.2 Nutzungen 9
2.3 Erschließung 9
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10
3.1 Art der baulichen Nutzung 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung 11
3.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 14
3.4 Bauweise 14
3.5 Stellung der baulichen Anlagen 15
3.6 Überbaubare Grundstücksflächen 15
3.7 Garagen, Carports und Stellplätze 16
3.8 Nebenanlagen 17
3.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden 17
3.10 Verkehrsflächen 18
3.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 18
3.12 Grünflächen 18
3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
3.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen 19
3.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19
3.16 Pflanzerhalt 19
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19
4.1 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude / Zulässige Wandhöhe 19
4.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen 20
4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen 20
4.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze 20
4.5 Einfriedungen 21
4.6 Außenantennen 22
4.7 Niederspannungsfreileitungen 22
4.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung 22
4.9 Niederschlagswasser 22

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 23
5.1 Umweltschutz 23
5.2 Artenschutz 23
6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES 24
7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES 24
7.1 Überflutungsflächen 24
7.2 Starkregenereignisse 24
8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 24
9 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN 24
10 KAMPFMITTELFREIHEIT 25
11 VER- UND ENTSORGUNG 25
11.1 Schmutzwasser 25
11.2 Regenwasser 25
11.3 Trink-/Löschwasserversorgung 25
12 STÄDTEBAULICHE DATEN 26
13 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN 26
14 BODENORDNENDE MASSNAHMEN 26

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Eimeldingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich aus dem steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als seitens Zuziehender aus dem Ballungsraum Lörach – Weil am Rhein – Basel (CH) begründet.

Um auch langfristig den Wohnraumbedarf für Ortsansässige decken, dem Druck auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt aktiv begegnen und die Entlastungsfunktion für den Ballungsraum erhalten und zukünftig sichern zu können, möchte die Gemeinde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB weitere Flächen als Wohnbauflächen entwickelt. Das Gesetz gibt durch den § 13b BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, Flächen als Wohnbauflächen zu entwickeln, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, auch wenn sie im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind. Diese Möglichkeit beschränkt sich jedoch auf Verfahren, die bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurden. Darüber hinaus ist die Anwendbarkeit in der Flächengröße beschränkt.

Auf der gemeindlichen Gemarkungsfläche liegen verschiedene Flächen, die für eine solche Entwicklung in Frage kommen und in der von der KE, Stuttgart, vorgelegten Flächenpotenzialanalyse vom 17.05.2019 näher betrachtet und anhand verschiedener Kriterien bewertet wurden. Auf Grundlage der hierin getroffenen Bewertung und nach nochmaliger kommunaler Betrachtung ist unter anderem die Fläche „Malzholzweg“ auf den Flurstücken Nr. 3025 und 3026/1 als mögliche Entwicklungsfläche verblieben. Um die Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für das vorliegende Plangebiet nutzen zu können, wurde das Bebauungsplanverfahren in öffentlicher Sitzung am 19.11.2019 mit einem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und dieser am 26.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet „Malzholzweg“ liegt im Norden der Gemeinde Eimeldingen westlich der B3 und befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Von der B3 aus soll das Plangebiet über die Reutackerstraße und die Reibmattenstraße verkehrlich und infrastrukturell erschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von ca. 12.170 m².

Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Wohngebiet „Alte Säge“ an und soll den Siedlungsrand durch Wohnnutzung sinnvoll ergänzen. Die Gebäude sollen sich in ihrer Ausgestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung anpassen und so einen harmonischen Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung schaffen. Gleichzeitig bildet die zukünftige Wohnnutzung die Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung und den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung in Bezug auf den Landschaftsraum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Malzholzweg“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentums- und Mietwohnungsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen und zuziehenden Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und des Artenschutzes
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur

- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung
- Stärkung der Gemeinde Eimeldingen als attraktiver Wohnstandort
- Formulierung planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünbereichen im Sinne der Einbindung in die Ortsrandlage und den Landschaftsraum
- Formulierung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Eimeldingen westlich der B3 und wird begrenzt:

- im Norden derzeit durch den freien Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen und später durch das geplante Gewerbegebiet „Malzacker“
- im Nordosten durch den Malzholzweg mit anschließender Gewerbe- und Mischgebietsnutzung
- im Südosten durch Wohnnutzung
- im Süden durch den Mühlbach sowie im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Anschluss durch die Bahntrasse

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12.170 m² und die im unten dargestellten Abgrenzungsbereich dargestellten Flurstücke Nr. 3025, 3026/1 sowie Nr. 3027 (Teil Wegegrundstück). Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

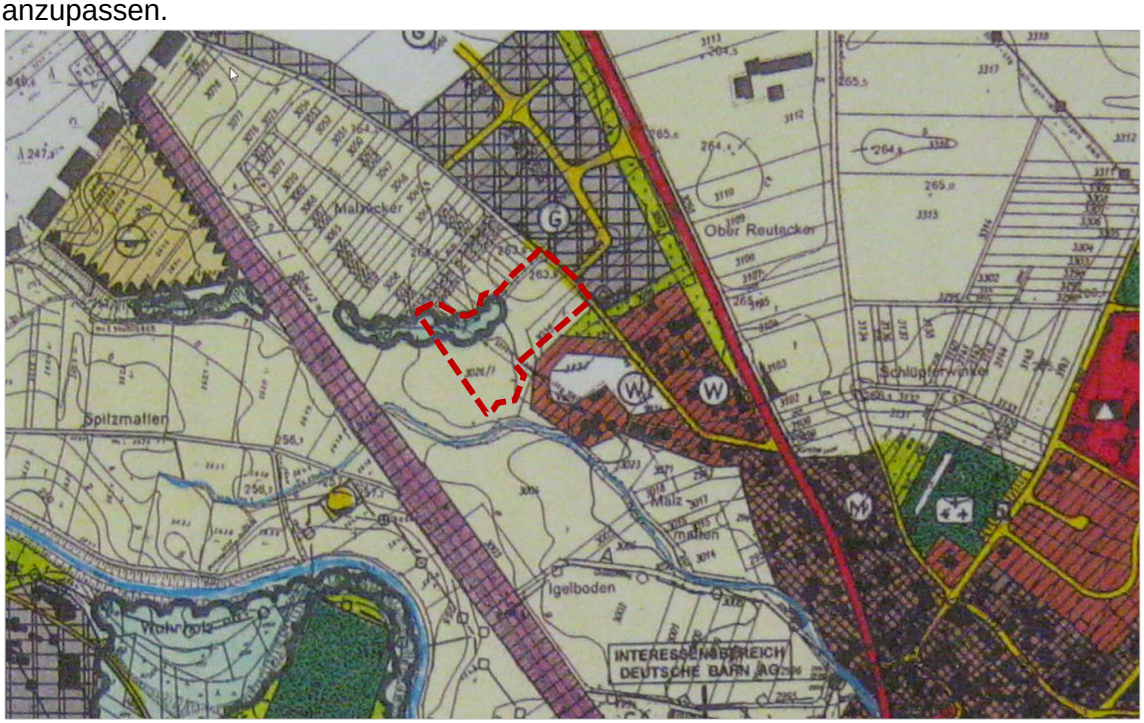
Luftbild mit ungefährer Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Vorderes Kandertal (Wirksamkeit 21.07.1998) in der Fassung der 9. Änderung vom 06.09.2017 (Wirksamkeit) ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Grünstrukturen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch

ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.



Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt (nicht genordet) mit ungefährer Darstellung des Geltungsbereiches, GVV Vorderes Kandertal (ohne Maßstab)

1.4 Bestehende, angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Malzholzweg“ grenzen jeweils Bebauungspläne an:

- im Nordosten der Bebauungsplan „Reutacker I“ (Gewerbegebiet) mit Rechtskraft vom 11.04.1995
- im Südwesten der Bebauungsplan „Alte Säge“ (Wohngebiet) mit Rechtskraft vom 22.06.2004

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

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

Anwendbar ist § 13b BauGB nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnut-zungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzung trifft für die vorliegende Planung zu.

An die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind enge rechtliche Vorgaben geknüpft. Folgende Voraussetzungen – unter anderem bezogen auf den § 13a BauGB – sind zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 von ca. 8.044 m²

und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von ca. **3.218 m²**; damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

Wohnnutzungen

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sodass weit überwiegend Wohnnutzung entsteht. Der Anschluss an bebaute Ortsteile ist gegeben, da das Plangebiet im Nordosten und Südwesten unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, die Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand einbezieht und einer Wohnbebauung zukommen lässt. Über die Reibmattenstraße und die bestehenden Leitungen kann das Plangebiet ökonomisch und kostengünstig erschlossen werden. Durch das im Südwesten angrenzende Wohngebiet und das im Nordosten angrenzende Gewerbegebiet ergibt sich in diesem Siedlungsbereich bereits eine Vorprägung, sodass das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und gleichzeitig eine sensible und ortstypische Abrundung der Siedlungsstruktur ausgebildet werden soll.

Kumulation

Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden oder werden, liegen für den Bebauungsplan „Malzholzweg“ jedoch nicht vor.

UVP-Pflicht

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

Natura 2000-Gebiete

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

Im Zuge der Verfahrensdurchführung wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen:

Natura 2000-Flächen (Vogelschutz-/FFH-Gebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

In ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet in westlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“. Das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ befindet sich in ca. 1,25 km Entfernung vom Plangebiet in südwestlicher Richtung.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kann eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe

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

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) S. 1 BauGB. Danach wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Nichtsdestotrotz muss für auch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB der Artenschutz abgeprüft und die Umweltbelange betrachtet werden. Dem Bebauungsplan ist daher der Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgruen, Freiburg, vom 20.05.2021 beigefügt (siehe hierzu auch Ziffer 5).

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB liegen somit vor.

1.6 Verfahrensdaten

19.11.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ gem. § 2 (1) BauGB.
__.__.___	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 2) BauGB (Offenlagebeschluss).
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat beschließt über die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzungen

(Satzungsbeschluss).

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Städtebau

Grundlage der vorliegenden Planung bildet der Städtebauliche Entwurf vom April 2021.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mittig ein Nord-Süd verlaufender, großflächiger Böschungsbereich mit einem topografischen Versatz von 4 bis 6 m, der das Gebiet in ein oberes und ein unteres Plateau teilt. Dies macht sowohl die Erschließung als auch die Bebauung und Grundstückseinteilung für das Baugebiet nicht ganz einfach. Nach jetzigem Planstand soll zur besseren Bebaubarkeit und zur Optimierung der Erschließung das Gelände insgesamt angeglichen werden, sodass sich ein homogener Höhenverlauf für das Plangebiet von Nordost nach Südwest ergibt. So kann auch eine harmonische Höhenabstufung der Bebauung hergestellt sowie eine Quergerechtigkeit für alle Bauherren erzielt werden. In der Planzeichnung sind zum besseren Verständnis exemplarisch 2 Ansichten/Schnitte dargestellt, die sowohl den modellierten Höhenverlauf als auch eine mögliche Bebauung sowie beim Schnitt „AA“ die Bestandsbebauung im Hintergrund abbilden.

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet einer angemessenen und ressourcenschonenden Wohnbebauung mit 6 Einzelhäusern, 6 Doppelhäusern und 5 Mehrfamilienhäusern sowie einer Sticherschließung mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer zugeführt werden.

Auch bei der Grundstückseinteilung wird auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geachtet, da die Grundstücke für alle Gebäudetypologien vergleichsweise klein gehalten werden, aber dennoch über die Festsetzung entsprechend großteiliger Baufenster eine gute Ausnutzung zulassen. Über den Gebäudemix sollen unterschiedliche Interessenten- und Käufergruppen angesprochen werden, sodass innerhalb des Gebietes Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensmodelle geschaffen und hierüber eine soziale Durchmischung generiert werden kann. Dieser Gedanke wird durch die Einbettung des Individualwohnens (Einzel- und Doppelhäuser) zwischen den Mehrfamilienhäusern im Osten und Westen noch gestärkt.

Über die Platzierung von Einzelhäusern zum offenen Landschaftsraum und niedrigeren Doppelhäusern zur Bestandsbebauung hin wird ein harmonischer Übergang in die Umgebung geschaffen. Insgesamt werden im Plangebiet durchgehend 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dach bzw. Attika sowie differenzierte Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, sodass hierüber einer zu hohen Massierung der Bebauung im Spannungsfeld zwischen Bestand und offenem Landschaftsraum entgegengewirkt wird. Die bauliche und gestalterische An- und Einbindung soll zudem durch die Verwendung ortstypischer Satteldächer im östlichen und zentralen Bereich erzielt werden. Im westlichen Bereich ist die Realisierung von Flachdächern vorgesehen, da die Verwendung dieser modernen und gut ausnutzbaren Dachform im Übergang zur Lärmschutzwand und zur Bahnstrecke städtebaulich verträglich erscheint und räumlich abgesetzt von den geneigten Dächern im Gebiet „Alte Säge“ ist. Die geplanten zurückgesetzten Attikageschosse können hierüber gut ausgenutzt werden.

Alle Gebäude können solaroptimiert und mit den Freibereichen nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet werden.

Im Norden sieht das Plankonzept im Böschungsbereich den Erhalt der Baum- und Vegetationsstrukturen sowie westlich angrenzend die Realisierung von CEF-Maßnahmen für den Artenschutz vor. Im Südwesten wird die dort vorhandene Versickerungsmulde des Baugebietes „Alte Säge“ für das Plangebiet ertüchtigt bzw. erweitert sowie Anpflanzmaßnahmen realisiert. Zwischen Versickerungsmulde und Wendehammer wird ein öffentlicher Spielplatz für den gesamten Bereich „Malzholzweg“ und „Alte Säge“ in-

stalliert, sodass in Verbindung mit dem auch als Gebietsplatz dienenden Wendehammer eine Spiel- und Begegnungsstätte für die BewohnerInnen geschaffen wird.

Durch weitergehende grünordnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzungen sowie gestalterische Vorschriften wird sichergestellt, dass gebietstypische Bauformen sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet harmonisch an den Siedlungsbestand an- und in den Landschaftsraum einfügt.

Städtebaulicher Entwurf mit Stand April 2021, FSP (ohne Maßstab)

2.2 Nutzungen

Im Plangebiet soll insbesondere Wohnen angesiedelt sowie Grünstrukturen erhalten und gesichert und Bepflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes hergestellt werden. Des Weiteren sind plangebietsinterne, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), der Ausbau der bestehenden Versickerungsmulde und die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes geplant.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich von Osten über die im Gewerbegebiet befindliche Reibmattenstraße vorgesehen. Die Reibmattenstraße ist über die Reutackerstraße direkt an die B3 angebunden und kann den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr sowohl in ihrer Funktion als auch ihrem Straßenquerschnitt aufnehmen. Eine Anbindung über den Malzholzweg erfolgt lediglich für den Fuß- und

Radverkehr, nicht aber für Kfz. So soll einem unverhältnismäßigen Mehrverkehr für die AnwohnerInnen des Wohngebietes „Alte Säge“ und damit eventuell einhergehenden Mehrbelastungen vorgebeugt werden. Der Malzholzweg wird im Übergang vom Bestandsgebiet der „Alten Säge“ durch bauliche Maßnahmen von der Erschließung des Plangebietes „Malzholzweg“ abgekoppelt. Dies kann beispielsweise in Form einer Verengung oder durch Poller geschehen. Zum vorliegenden Planstand wurde dies jedoch noch nicht verifiziert.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken ist für die Gemeinde die Entwicklung neuer Baugebiete sehr wichtig. Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist dabei in der Regel von einer Zunahme der Bevölkerung und somit von einer Zunahme des Verkehres auszugehen. Das Baugebiet „Malzholzweg“ ist für die Baulandentwicklung geeignet, da hier mit einem absehbaren Aufwand ein neues Baugebiet erschlossen werden kann, das sich aufgrund der Topografie, der Lage und des Anschlusses sowohl an den Siedlungsbestand als auch an die übergeordneten Verkehrswege sehr gut für eine Wohnbebauung eignet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird u. a. auch die verkehrliche Erschließung geprüft.

Eine Zunahme des Verkehres für die nordöstlichen Bestandsgebiete ist zwar zu erwarten. Durch den alleinigen Anschluss an den Reibmattenweg können die Verkehrsströme jedoch durch das Gewerbegebiet „Reutacker I“ gelenkt werden und somit Entlastung für die AnwohnerInnen des Wohngebietes „Alte Säge“ bringen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten wohnlichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und in WA1, WA2 und WA3 zoniert.

Um das geplante Wohngebiet und die angrenzenden Bestandsgebiete nicht über die Gebühr mit zusätzlichem Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die generell zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in WA1 bis WA3 ausgeschlossen

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient einerseits dem Schutz des Ortskernes mit seiner bestehenden Infrastruktur; darüber hinaus soll das Gebiet vornehmlich dem Wohnen vorbehalten werden. Diese Nutzung, selbst wenn sie lediglich der Versorgung des Gebietes dient, führt durch den Besucherverkehr in der Regel zu einer höheren Lärmbelastung der Nachbarschaft. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Erschließung über nur eine Straße – in diesem Fall die Reibmattenstraße – erfolgen kann und diese bereits durch langjährig ansässige Gewerbebetriebe geprägt ist. Darüber hinaus fügt sich die Nutzung auch funktional nicht in das wohnbaulich dominierte Plankonzept ein.

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

Zudem werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Tankstellen sind wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortsstrukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese der angestrebten städtebaulichen Gestaltung mit Wohnbebauung zuwiderlaufen würde.

Der weitergehende Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO erfolgt vor dem Hintergrund der Zulässigkeit des § 13b BauGB, da bei

diesem die Gewichtung auf der Wohnnutzung liegt, welche durch die o. g. Nutzungen konterkariert werden kann. Die jüngere Rechtsprechung stellt die Anwendung des § 13b BauGB für eine rein wohnbauliche Nutzung nochmals heraus, öffnet den Nutzungskatalog jedoch so weit, als dass die Baugebiete nicht als Reine Wohngebiete (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt werden müssen, da dies nicht mehr zeitgemäß ist. Um das neue Baugebiet nicht nur als reine Wohnstatt auszubilden und Ansiedlungsmöglichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten (Ärzte, Versicherungsmakler, Architekten usw.) sowie einen kleinen Lebensmittelladen zu schaffen, sind beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und andere untergeordnete Nutzungen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (TH und GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (II) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ). Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde realisiert werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA1, WA2 und WA3 unterteilt, um für den jeweiligen Bedarf unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können. Es sollen fünf Geschosswohnungsbauten mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach bzw. Attikageschoss mit Flachdach ermöglicht werden, ansonsten sind Wohngebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach vorgesehen.

Insbesondere die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern kann eine effektive Alternative zum Einzel- oder Doppelhaus mit in der Regel hohem Flächenverbrauch darstellen, auch wenn – wie in der vorliegenden Planung – die Einzel- und Doppelhausgrundstücke vergleichsweise flächensparend abgegrenzt werden. Die Gemeinde Eimeldingen möchte so einen Beitrag zum Flächensparen und zu einem schonenden Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen leisten. Freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- oder Reihenhäuser, können hierzu nur einen begrenzten Beitrag leisten. Darüber hinaus kann in Mehrfamilienhäusern in Verbindung mit der Möglichkeit zur oberirdischen Parkierung in der Regel ein etwas preisgedämpfterer Wohnraum generiert werden, was u. a. eines der Ziele der Gemeinde ist.

Städtebauliches Ziel ist somit, eine gute Ausnutzung und Dichte der privaten Grundstücke bei Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität auch unter verkehrlichen, grünordnerischen und ortsstrukturellen Gesichtspunkten zu schaffen. Mit den maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) können dabei auch die festgesetzten zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem, ausgebautem Sattel- oder Flachdach gut ausgenutzt werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und der darauf aufbauenden, geplanten Bebauung festgesetzt.

Die Höhe, Größe, Kubatur und Ausnutzung der geplanten Bebauung im WA1 südlich der Planstraße orientiert sich mit maximal 5,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 9,5 m Gebäudehöhe (GH) mit einer leichten Anhebung der Höhen an den angrenzenden Bestandsgebäuden (Wohnhäusern), sodass hier ein verträglicher und rücksichtsvoller Anschluss an die umliegende Bebauung hergestellt wird. Für das Baugebiet „Alte Säge“ sind im rechtskräftigen Bebauungsplan im WA1 5,0 m Traufhöhe (TH) und 7,5 m

Firsthöhe (FH) sowie in WA2 5,0 m Traufhöhe (TH) und 9,5 m Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Zum Gewerbegebiet hin und nördlich der Planstraße sowie südlich des Wendehammers werden im WA2 die Höhen zu Gunsten der Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke auf maximal 6,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 10,5 m Gebäudehöhe (GH) angehoben. Damit wird eine klassische Höhe für Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht.

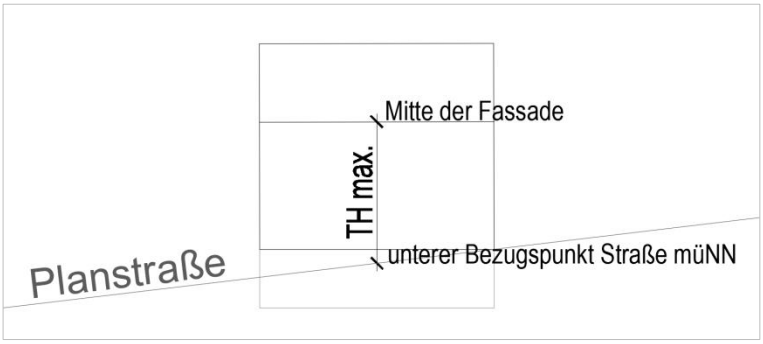
Für die Einzelhäuser nördlich der Planstraße und südlich des Wendehammers findet somit zwar eine moderate Verdichtung statt, diese berücksichtigt aber durch die Festsetzung freistehender Einzelhäuser die örtlichen Strukturen und schafft zum derzeit noch offenen Landschaftsraum hin eine verträgliche Arrondierung.

Für die im Nordosten im WA2 geplanten Mehrfamilienhäuser sollen im Übergang zur Bestandsbebauung ebenfalls zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht werden, sodass auch hier maximal 6,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 10,5 m Gebäudehöhe (GH) zulässig sind.

Durch die zeitgemäße Anpassung der Höhen in Kombination mit der zulässigen Dachneigung von 25° bis 40° und den Dachaufbauten können sowohl die Vollgeschosse als auch die Dachgeschosse adäquat ausgebaut werden. Darüber wird so einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits eine Vermittlung mit dem angrenzenden Bestandsgebieten erzielt. Gebäude mit flacheren Dachneigungen können die maximale Traufhöhe (TH) gut ausnutzen. Werden steilere Dachneigungen gewählt, kann die maximale Traufhöhe (TH) nicht ganz ausgenutzt werden; hier kann dafür durch Dachaufbauten ein gut belichtetes und gut nutzbares Dachgeschoss entstehen.

In dem im Westen gelegenen WA3 werden die Flachdachgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m festgesetzt, sodass attraktive Raumhöhen und eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Brüstung realisiert werden können. Die 10,0 m überschreiten die im Bebauungsplan „Alte Säge“ festgesetzten Firsthöhen von 9,5 m im Bereich des darin festgesetzten WA2 somit um nur 0,5 m. Dies wird auch vor dem Hintergrund, dass die geplanten Gebäude räumlich abgesetzt vom Gebiet „Alte Säge“ sind, als städtebaulich verträglich erachtet.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (TH und GH) gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße gemessen. Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, ist die Erschließungsfläche maßgeblich, von der aus die Zufahrt erfolgt. Maßgeblich hierfür sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen innerhalb der Planstraße. Zur Verdeutlichung der Festsetzung wird auf die nachfolgende Schemaskizze verwiesen.



Beispielhafte Schemaskizze zur Darstellung der Bemessung des unteren Bezugspunktes und der festgesetzten maximalen Traufhöhen, FSP (ohne Maßstab)

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten (TH und GH) getroffen.

Die Überschreitungsregelung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) für Dachaufbauten etc. resultiert daraus, dass diese Gebäudeteile regelmäßig eine eigene Traufe ausbilden und somit bei nicht erfolgter Klarstellung unter Umständen nicht zulässig wären bzw. die Auslegung der Festsetzung oder des Baugesuches auf Baugenehmigungsebene problematisch ist.

Zur Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) durch der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Ziffer 1.2.1.4 der Bebauungsvorschriften) im WA1 und WA2 wird Folgendes festgehalten:

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den geneigten Dächern angebracht werden. Sie sind erfahrungsgemäß über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt insgesamt meist zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht ist.

Auf den im WA3 zulässigen Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern hingegen wird zur Aufständerung der Solar- und Fotovoltaikanlagen die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) notwendig. Die Anlagen können auf flachen und flach geneigten Dächern nur über eine Aufständerung einen effizienten Nutzen bringen, sodass eine Überschreitung bei dieser Dachform legitim ist, zumal diese im Straßenbild in der Regel nicht auffallen.

Andere technische Aufbauten oder Bauteile wie beispielsweise Schornsteine, Ausgänge, Lüftungsanlagen, Antennen etc. (Ziffer 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften) stellen demgegenüber keine (groß)flächigen, durchgängigen Elemente dar und bedürfen zur ordnungsgemäßen, mit den jeweiligen technischen Ansprüchen einhergehenden Nutzung oft gerade der Überschreitung des Dachfirstes bzw. der Gebäudeoberkante. Auf Grund dessen wird in WA1 bis WA3 für diese Bauteile eine Überschreitungsregelung um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche festgesetzt.

Um Garagen (GA), Carports (CP) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m festgesetzt, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist hier nicht das Straßenniveau, sondern die tatsächlich hergestellte Geländehöhe nach Ende der Baumaßnahme. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass im Gartenbereich das Gelände nicht zwingend auf das Straßenniveau angehoben werden muss.

Es wird kein Konflikt darin gesehen, die maximalen Höhen von Garagen (GA), Carports (GA) und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf das Gelände zu beziehen. Werden diese in Nähe der Straße gebaut, wird davon ausgegangen, dass das Gelände zur Straße hin ebenerdig modelliert wird, sodass die Bezugspunkte der geplanten Straße entsprechen dürften. Werden Nebenanlagen im rückwärtigen Teil der Grundstücke gebaut, ist das Gelände hier in der Regel tiefer als die neu geplanten bzw. bestehenden Straßen. Hier soll den GrundstückseigentümerInnen eine moderate Geländemodellierung bzw. Anpassung an das jeweilige Gebäude nicht verwehrt werden. Liegt das Gelände tiefer als die neue Straße, sodass die Garagen (GA), Carports (CP) und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen auf die niedrigere Geländehöhe bezogen werden, ist das positiv zu bewerten. Eine überdurchschnittliche Erhöhung des bestehenden Geländes über das geplante Straßenniveau wird nicht befürchtet.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (bis zu II in WA1 bis WA3) schafft Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe der Gebäude hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich die neuen Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten.

3.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA). Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig harmonisch in die umgebende Bebauung ein. Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Eimeldingen einfügt und diesen sinnvoll erweitert. Eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine entsprechende Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen ist heutzutage auf Grund des hohen Flächenverbrauches – gerade im Außenbereich – und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen und notwendig.

Die für WA1 bis WA3 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gewährleistet eine angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine aufgelockerte Bebauung, gute Besonnung und damit gesunde Wohnverhältnisse. Die GFZ wird daher entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Generell sollen im Plangebiet unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung offengehalten werden. Daher soll im WA2 – hier vornehmlich im östlichen Teil mit den Mehrfamilienhäusern – und im WA3 eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden, sodass die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können. Je nach dem können Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Kellerräume etc. vollständig oder in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen entstehen. Für die oberirdischen Anlagen gilt die Überschreitungsregelung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis 50 %, im vorliegenden Fall also bis 0,6.

Hierüber wird auch u. a. auch die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwägen und Gehhilfen führte dabei zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen für Nebenanlagen. Diese sind oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich sind, bedingen aber, dass die Kfz wenn möglich, in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Hierüber sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik steht. Somit können diese Anlagen oberirdisch vorgehalten und die Kfz in Tiefgaragen untergebracht werden.

3.4 Bauweise

Für WA1 bis WA3 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen

einzuhalten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden örtlichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet soll sowohl Raum für Einzel- als auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser (E und D) bieten, wobei die Festsetzung zonierend und abgestimmt auf den angrenzenden Bestand und den Landschaftsraum erfolgt. Gleichzeitig soll die beabsichtigte Struktur des städtebaulichen Entwurfes abgebildet werden.

Die Ausweisung von Doppelhäusern (D) im WA1 südlich entlang der Planstraße ist an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Alte Säge“ angelehnt, was einen harmonischen Übergang zur Umgebungsbebauung schafft. Zudem bietet sich die Erschließung von Norden für eine Doppelhausbebauung an, da die schmaleren Gebäude- und Grundstücks(hälften) ökonomisch und bodensparend erschlossen werden können und keine weiteren privaten Grundstücksflächen – wie bei einer Erschließung von Süden – für beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden müssen.

Für das WA2 werden ausschließlich Einzelhäuser (E) festgesetzt, um hier nördlich der Planstraße angemessen auf den Übergang zum (noch) offenen Landschaftraums zu reagieren und im Bereich des Wendehammers das recht schmale Grundstück gut ausnutzen zu können.

Für die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich des WA2 sowie im WA3 werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur ausschließlich Einzelhäuser (E) festgesetzt. In Verbindung mit den Grundstücksgrößen, Baufenstern, zulässigen Wohneinheiten und anderweitigen Festsetzungen können hier kompakte Einheiten in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um die Struktur des Städtebaulichen Entwurfes auch im Bebauungsplan und in der späteren Realisierung umzusetzen.

Die Doppelhäuser im WA1 sollen traufständig zur Planstraße angeordnet werden. Dies erzeugt, im Gegensatz zu zwei aneinandergebauten giebelständigen Doppelhaushälften, insgesamt ein ruhigeres und harmonischers städtebauliches Bild und führt zu einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses.

Für die Einzelhäuser im WA2 wird für die östlichen Mehrfamilienhäuser die Traufständigkeit parallel zum Malzholzweg festgesetzt, um hier ein städtebauliches Gesamtbild und einen ansprechenden Gebietseingang zu schaffen sowie darüber hinaus eine gute Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Für die Einzelhäuser im WA2 nördlich der Planstraße sowie südlich des Wendehammers wird auf Grund der ressourcenschonenden, schmalen Grundstückszuschnitte, der Topografie und der Ausrichtung die Giebelständigkeit zur Planstraße festgesetzt.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Im WA1 und im nördlich der Planstraße gelegenen WA2 werden durchgehende Baufenster festgesetzt, um den zukünftigen Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gebäudestellung zu eröffnen und flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Auf Grund der Hanglage und der damit notwendig werdenden Stützmauern können die Gebäude so besser in die Topografie eingepasst werden.

Die Mehrfamilienhäuser im östlichen WA2 und im WA3 sollen bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur gut abzubilden und die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren.

Die Baufenster dürfen nicht durch Gebäudeteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc. überschritten werden; diese sind grundsätzlich innerhalb der Baufenster herzustellen. Die Entscheidung über die in § 23 (2) Satz 2 und § 23 (3) Satz 2 BauNVO genannten Unter- bzw. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß obliegen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im östlichen WA2 und im WA3 optimal ausnutzen zu können und die Möglichkeit zur Schaffung von Tiefgaragen zu eröffnen, wird festgesetzt, dass im WA2 sowie WA3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (GA), Carports (CP) und offenen Kfz-Stellplätzen (ST) getroffen.

Um die unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet gut abzubilden, werden für WA1 bis WA3 unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze getroffen.

Im WA1 und WA2 wird die Lage und Anordnung möglicher Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) möglichst genau geregelt und Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzonen (GA/CP/ST) durch Planeinschrieb festgesetzt. So sind die offenen Kfz-Stellplätze (ST) entlang der Verkehrsflächen festgesetzt und Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) zudem innerhalb der Baufenster und bis zu den hinteren Baufensterfluchten zulässig. Offene Kfz-Stellplätze vor den Gebäuden sind sowohl städtebaulich als auch aus Sicht der Verkehrssicherheit verträglich. Geschlossene Garagen (GA) und überdachte Carports (CP) hingegen engen den Straßenraum visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist. Hinzu kommt der Aspekt der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in die Garage (GA) bzw. Carport (CP), da hier der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Autos somit sowohl den nicht-motorisierten als auch motorisierten Verkehr behindern können und dies unter Umständen zu Gefahrensituationen führt.

Im östlichen WA2 soll die Unterbringung oberirdischer Kfz-Stellplätze zudem die Entstehung von preisgedämpfterem Wohnraum fördern. Alternativ und je nach Nachfrage ist auch die Erstellung einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche möglich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Kfz-Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „ST“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

In WA1 bis WA3 sind in den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann. Über diese dezidierten Festsetzungen sollen vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Carports (CP) als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen, definiert werden.

Um für die Mehrfamilienhäuser auch die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen und somit den höheren Stellplatzbedarf decken zu können, sind in WA2 und WA3 bauliche Anlagen – außer im Bereich der durch Planeinschrieb zum Erhalt und zur An-

pflanzung festgesetzten Einzelbäume – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind in WA1 bis WA3 offene Fahrradstellplätze zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o.g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

3.8 Nebenanlagen

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der privaten Grünbereiche und zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bzw. Raumkanten durch die Hauptgebäude, wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass kleinere Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der Baufenster erstellt werden können. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen, müssen Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebenden Änderungen diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o.g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

3.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten in WA1 und WA2 beschränkt. Im WA1 ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes maximal eine Wohneinheit zulässig. So wird gewährleistet, dass in den Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit entstehen kann, da die Grundstücksgrößen im WA1 unter 400 m² liegen.

Im WA2 ist je angefangener 150 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes maximal eine Wohneinheit zulässig. So können innerhalb des WA2 nördlich der Planstraße und südlich des Wendehammers einhergehend mit den Grundstücksgrößen zwei bis drei Wohneinheiten entstehen. Auf Grund der Baufenstergrößen wird eher von zwei Wohneinheiten in diesen Bereichen ausgegangen. Im östlichen WA2 wird einhergehend mit den größeren Grundstücken und Baufenstern hierüber die Möglichkeit zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern gesichert, die Ausnutzung aber gedeckelt. Im Mehrfamilienhaus südlich der Planstraße können bis zu fünf Wohneinheiten und im nördlich der Planstraße gelegenen Mehrfamilienhaus bis zu sieben Wohneinheiten entstehen.

Die Festsetzung mit einer Verhältniszahl wird vor dem Hintergrund der großzügigen Baufenster innerhalb der WA1 und WA2 getroffen, da die Festsetzung der offenen Bauweise und die Vorgabe einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung nur in Bezug auf eine Bebauung auf unterschiedlichen Grundstücken Auswirkung entfalten kann. Im vor-

liegenden Fall könnten ohne Grundstücksteilung auf den Grundstücken zwei aneinander gebaute aber voneinander unabhängige Gebäude entstehen, sodass die Festsetzung einer absoluten Zahl pro Wohngebäude nicht zielführend ist.

Insgesamt wird hierüber die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen (kleinen) Wohnungen gesteuert und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

Im WA3 sollen keine Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten erfolgen, um die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Auf Grund der Einzelbaufenster und der maximalen Dreigeschossigkeit (zwei Vollgeschosse plus Attika) wird hier nicht die Gefahr gesehen, dass unverhältnismäßig viele Wohnungen entstehen.

3.10 Verkehrsflächen

Der geplante Wendehammer ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf diesem wenden und wieder vorwärts in die Planstraße einfahren kann. Die Kurvenradien im Bereich des Wendehammers sowie im Einmündungsbereich der Planstraße und des Malzholzweges sind ebenfalls auf ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend; dieser erfolgt zur Offenlage. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte.

Um dennoch einen moderaten Spielraum bezüglich der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) und der damit zusammenhängenden unteren Bezugshöhen zu schaffen sowie auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, wird ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei der Planstraße zugelassen.

3.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Malzholzweg sind Ein- und Ausfahrten für Wohnbaugrundstücke im Bereich der Kurven nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

3.12 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit diversen grünordnerischen Maßnahmen belegt und dienen in Kombination mit diesen Maßnahmen dem internen Ausgleich, der Aufenthaltsqualität und der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Diese Ziele werden durch die Maßnahmen „F1“ (CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen) und „F2“ (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie durch die Begrünung der Flachdächer im WA3 und der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Anlage der oberirdischen Stellplätze, öffentlichen Fußwege und privaten Erschließungswege und Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung sowie die Überdeckung von Tiefgaragen erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Durch das Büro Fichtner WT, Freiburg, wird zur Offenlage ein schalltechnisches Gutachten zum vom Nordosten auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm und zum vom Westen einwirkenden Schienenlärm erarbeitet. Ergänzend wird auf Ziffer 8 verwiesen.

Basierend auf diesen Ergebnissen werden zur Offenlage etwaige Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgen.

3.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbeitrag vom Büro faktorgruen, Freiburg, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern ausgeglichen. Zwar ist bei einem Verfahren nach 13b BauGB ein Ausgleich der geplanten und erfolgten Eingriffe grundsätzlich nicht notwendig. Dennoch erfolgen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zu straßenbegleitenden Laubbäumen.

3.16 Pflanzerhalt

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume müssen im Bestand dauerhaft erhalten, gepflegt und bei Verlust gleichartig ersetzt werden. Die Bäume sind auf die unter Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften genannten Festsetzungen für private Grundstücksflächen anrechenbar.

Die Einzelbäume und anderweitige Vegetation in der in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen.

Diese Festsetzungen sichern den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze und dienen ebenfalls der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Malzholzweg“ erlassen.

4.1 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude / Zulässige Wandhöhe

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zum südwestlich angrenzenden Baugebiet zu gewährleisten, werden im WA1 als zulässige Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° und im WA2 ausschließlich

Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der umgebenden Bebauung Rechnung und soll dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten.

Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen. Eine maximale Abweichung von 3° ist im Hinblick auf bautechnische Gegebenheiten zulässig und städtebaulich vertretbar. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen. Diese Vorgaben dienen zusätzlich zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der baurechtlichen Klarstellung.

Im WA3 wird auf Grund der abgesetzten Lage und der guten Ausnutzbarkeit von Gebäuden mit Flachdach eine Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Im Übergang zur Lärmschutzwand und zur Bahntrasse erscheint dies städtebaulich verträglich.

Aus gestalterischen Gründen und um keine zu großen Wandhöhen entstehen zu lassen wird im WA1 talseits eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe von 7,5 m und im WA2 von 8,5 m zugelassen. Der obere Bezugspunkt der sichtbaren Wandhöhe bemisst sich hierbei an der Traufhöhe, sodass bei der Berechnung Giebelflächen außenvor gelassen werden.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Die Gemeinde Eimeldingen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, dienen der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der baurechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen.

4.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder mit einem leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgeführt und müssen begrünt werden (siehe Ziffer 3.13). Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den GrundstückseigentümerInnen eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Eimeldingen ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sollen dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke dienen.

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten

Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern bzw. die Herstellung von Böschungen aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

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

4.5 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, dürfen in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten. Tote Einfriedungen wie Mauern, Sockel und Zäune etc. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sodass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die BewohnerInnen in einer angemessenen Weise abgrenzen und ihren privaten Freiraum sowie spielende Kinder schützen können, zum anderen wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Erklärend wird festgehalten, dass sich die 1,2 m nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Straßen und Wegen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die Vorschriften des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht sowie aus ökologischen Gründen von Nadelgehölzhecken für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und um einen gewissen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen und um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

In diesem Zusammenhang ergibt sich für die zu öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Grundstücksgrenzen die Möglichkeit, höhere Einfriedungen als 1,2 m herzustellen, wenn diese einen ausreichenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten. Über den ausreichenden Abstand entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

4.6 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude sowie die gestalterischen Vorgaben hierzu sollen einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung

4.8.1 Allgemeines

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

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Eimeldingen, welche für andere Bereiche im Gemeindegebiet ebenfalls gültig und im individuellen Hausbau (Einzel- und Doppelhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebracht ist.

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

4.8.2 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kfz im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kfz auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kfz kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Eimeldingen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

4.8.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen BewohnerInnenn eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

4.9 Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Vornehmlich soll das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Wege- und Dachflächen oberflächennah versickert werden. Ist eine oberflächennahe Versi-

ckerung nicht möglich, soll das Oberflächenwasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die im Süden bereits bestehende und für das Plangebiet ggf. zu erweiternde Versickerungsmulde abgeleitet und danach der öffentlichen Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt wird. Die hierin enthaltenen Untersuchungen und Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan eingestellt.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

5.1 Umweltschutz

Da es sich im weiteren Verfahren um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Durch das Büro faktorgruen, Freiburg, wurde der dem Bebauungsplan beigelegte Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und Ausgleichskonzept vom 20.05.2021 erarbeitet. Auf die dortigen, dezidierten Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Das Plangebiet besteht aus einer unversiegelten Wiesenfläche, die am Nordwestrand von Gehölzen gesäumt wird. Im Westen befindet sich eine Böschung mit einer Hochstaudenflur. Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Überbauung von Grünflächen, Gehölzen sowie dem Verlust von Einzelbäumen. Das Vorhaben führt damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u. a. folgende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- *Begrünung sämtlicher unbebauter Flächen*
- *Dachbegrünung*
- *Pflanzung von Straßenbäumen*
- *Sicherung von Bestandsbäumen sowie bestehenden Grünflächen*
- *Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung der Privatgärten*
- *wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen und Wegen*
- *Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung*
- *Vermeidung der Bodenkontamination durch Metallionen von*
- *Fassaden- und Dacheindeckungen*

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert.“

5.2 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz wurden während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreiche Untersuchungen durch das Büro faktorgruen, Freiburg, durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 20.05.2021 erfasst und dem Bebauungsplan beigelegt. Die hierin enthalte-

nen Untersuchungen und Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan eingestellt.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

> *„Es wurden Mauer- und Zauneidechsen im Plangebiet gefunden, beides Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und streng geschützt. Für diese Tiere müssen vor Baubeginn funktionsfähige Ersatzlebensräume hergestellt werden. Die Tiere sind ebenfalls vor Baubeginn in diese Ersatzlebensräume umzusiedeln bzw. zu vergrämen. Es sind außerdem weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz zu beachten (siehe Kap. 4 unter „Hinweise“).*
>
> *Bei Beachtung und Umsetzung aller hier beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.“*

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Eimeldingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Südosten und Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

7.1 Überflutungsflächen

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.1 wird den Belangen des Hochwasserschutzes in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

7.2 Starkregenereignisse

Durch die nachrichtliche Übernahme der Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.2 wird den Belangen des Hochwasserschutzes in Verbindung mit Starkregen in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt wird. Hierin werden die Starkregenereignisse mit betrachtet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingestellt.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt wird. Die hierin enthaltenen Untersuchungen und Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan eingestellt.

9 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein hydrogeologisches Baugrundgutachten erstellt, das dem Bebauungsplan zur Offenlage

beigelegt wird. Die hierin enthaltenen Untersuchungen und Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan eingestellt.

10 KAMPFMITTELFREIHEIT

Zur Kampfmittelerkundung wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

„Durch die Nähe des Untersuchungsgebietes zur Bahnlinie sollte die Kampfmittelfreiheit im Vorfeld nachgewiesen werden. Eine Anfrage auf multitemporale Luftbildauswertung wurde beim KMBD gestellt. Wegen der hohen Anzahl an Anfragen ist derzeit mit einer Wartezeit von etwa einem halben Jahr zu rechnen.

Bevor die Rammkernbohrungen und die schweren Rammsondierungen durchgeführt wurden, wurde die Kampfmittelfreiheit überprüft.

Die Untersuchungen im Vorfeld ergaben keine Hinweise auf im Untergrund verbliebene Kampfmittel. Alle Bohrungen und Rammsondierungen konnten an den vorgesehenen Stellen ausgeführt werden. Die Messungen hatten eine Aussagereichweite von einem Radius < 0,7 m.“

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Reibmattenstraße aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt wird. Die hierin enthaltenen Untersuchungen und Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan eingestellt.

11.1 Schmutzwasser

Wird zur Offenlage eingestellt.

11.2 Regenwasser

Wird zur Offenlage eingestellt.

11.3 Trink-/Löschwasserversorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung werden im Plangebiet neue Versorgungsleitungen mit Anschluss an den Bestand hergestellt. Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch den Neubau einer Versorgungsleitung von der Reibmattenstraße aus sichergestellt.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	**ca.**	**1,22 ha**
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,80 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,19 ha
private Grünflächen	ca.	0,10 ha

13 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die überschlägigen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung werden zur Offenlage ermittelt und eingestellt. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

14 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Umsetzung des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksneubildung erfolgt über Fortführungsnachweis.

Gemeinde Eimeldingen, den

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

Oliver Friebolin
Bürgermeister

Die Planverfasserin

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eimeldingen übereinstimmen.

Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister