

Stand: 16.01.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung



Gemeinde Ohlsbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Steinbühl / Alte Säge“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren (Art des Verfahrens)	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)	5
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.6	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	7
2.	PLANUNGSKONZEPT	11
3.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
3.6	Verkehr	13
3.7	Technische Infrastruktur	15
3.8	Grünkonzept	16
4.	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.2	Werbeanlagen	18
4.3	Gestaltung der un bebauten Flächen	18
4.4	Außenantennen	19
4.5	Anzahl der Stellplätze	19
5.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE	20
5.1	Gewässerrandstreifen	20
5.2	Handlungshinweise Artenschutz	20
5.3	Überschwemmungsgebiet	20
5.4	HQextrem	20
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
6.1	Ausgeübte Nutzungen	20
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	20
6.3	Verkehr	20
6.4	Ver- und Entsorgung	20
6.5	Entschädigungen	20
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	21
7.1	Bodenordnung	21
7.2	Erschließung	21
7.3	Sonstige vertragliche Regelungen	21
7.4	Berichtigung Flächennutzungsplan	21
8.	STATISTIK UND VERFAHREN	21
8.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte	21
8.2	Aufstellungsverfahren	22

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZELL A. H. (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE NORDRACH; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 16.10.2023; EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 5: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 16.10.2023; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHTSLAGEPLAN BEBAUUNGSKONZEPT "AM STEINBÜHL / ALTE SÄGE"; QUELLE: BAU- UND PLANUNGSBÜRO PETER KRESS, RHEINAU-LINX.	11

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Seit der Aufgabe der Sägewerksnutzung liegt diese Fläche brach. Verschiedene Versuche in den vergangenen Jahren zur Aktivierung der Brachfläche scheiterten. Nunmehr besteht eine konkrete Planung zur Errichtung von Wohngebäuden auf dem ehemaligen Sägewerksge-
lände. Zur Umsetzung der Planung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Ent-
wicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Entwicklung baulich bereits genutzter Flächen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im Siedlungsbereich entscheidend für die zukunftsfähige ge-
meindliche Entwicklung. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nach-
barschaften und die Lebendigkeit der Gemeinde. Zudem kann hiermit dazu beigetragen wer-
den, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch
der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen
und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept
zur Innenentwicklung wird somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Gemeinde-
entwicklung gerecht.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Ein weiteres Ziel ist die
Umnutzung eines brachgefallenen Gewerbegrundstückes. Zu diesem Zweck werden die
Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die
Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der
Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der
Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten
Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet war bereits als Sägewerk genutzt, liegt jedoch seit mehreren Jahren brach. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Ohlsbach und wird von der Baurechtsbehörde als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft. Es handelt sich so- mit um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja

- 2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?**
Nettobauland 5.445 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 2.178 m²
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.178 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.
- Ja Ja
- 3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Nein Ja
- 4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.
- Nein Ja
- 5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?**
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.
- Nein Ja

Ergebnis:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,7 ha (6.796 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Dorfstraße Nr. 96,
- im Osten durch Wiesenflächen,
- im Süden durch den südlichen Rand der Straße "Am Steinbühl",
- im Westen durch die Dorfstraße.

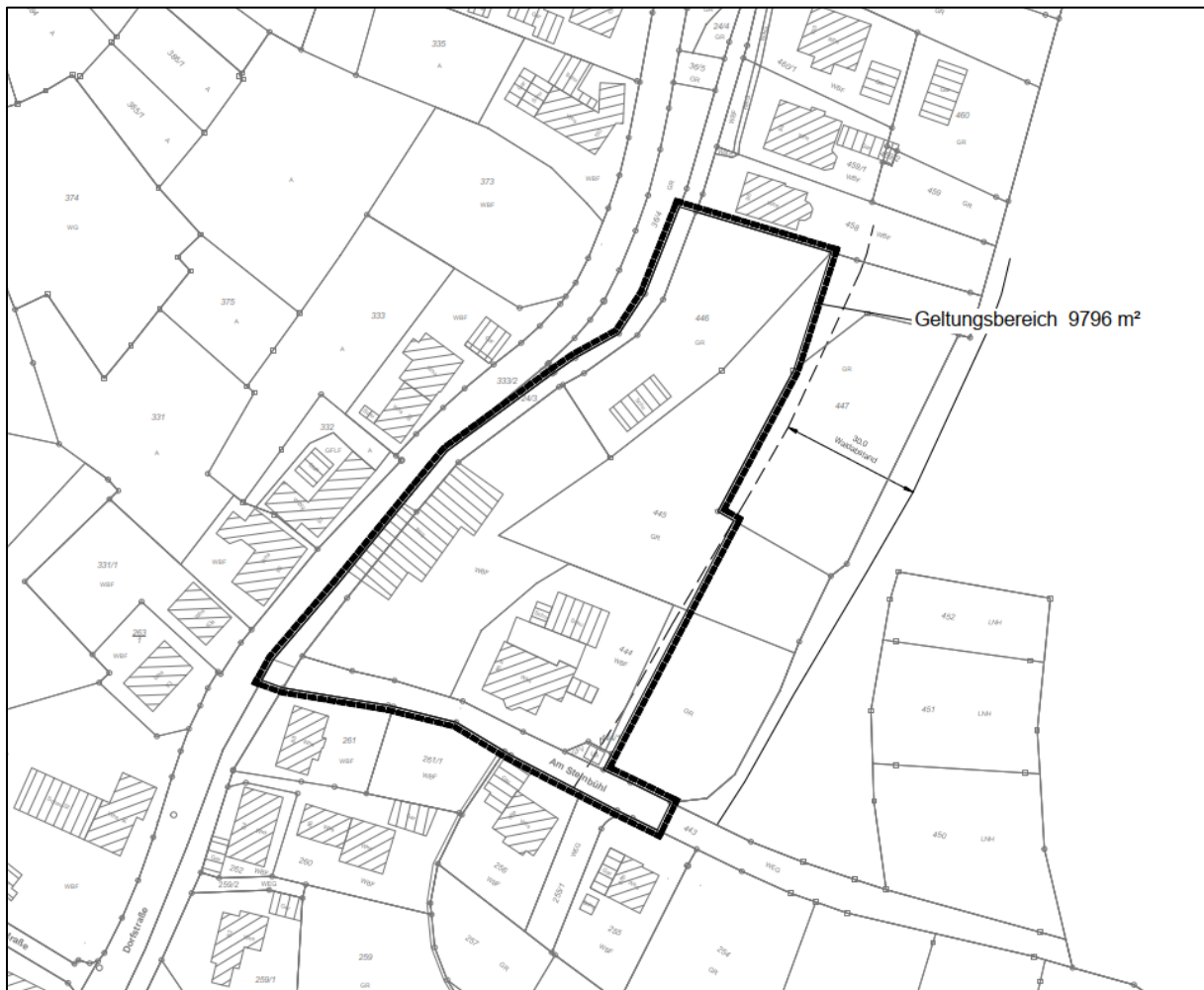


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

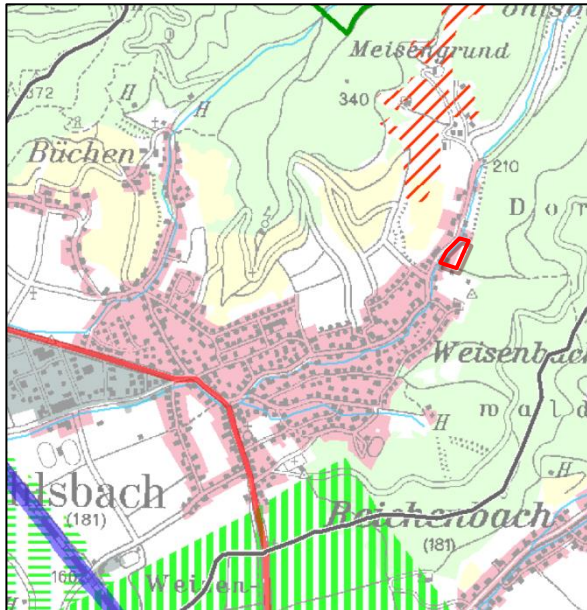


Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich weitgehend „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen“ nachrichtlich dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Grundsatz der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 6 Raumordnungsgesetz, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan eine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht. Auch dies entspricht den Grundsätzen der Raumordnung bzw. des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

1.5.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. (Auszug); Quelle: Gemeinde Nordrach; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach ist für den Planbereich Mischbaufläche (M) sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird bereits zu einem großen Teil durch Wohnbebauung geprägt. Die Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet nimmt diese prägende Art der baulichen Nutzung auf und gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

1.5.3 Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan „Dorfstraße / Am Steinbühl“ an.

1.5.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ohlsbach, etwa 1.100 m vom Ortskern entfernt. In diesem Bereich verengt sich das Ohlsbachtal und der Siedlungsbereich wird überwiegend durch eine Bebauung beidseitig der Dorfstraße geprägt. Etwa 300 m nördlich des Plangebietes endet der Siedlungsbereich.

1.6.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit den Gebäuden des früheren Sägewerks bebaut, die jedoch seit der Betriebsaufgabe brachliegen. Außerdem befinden sich ein Wohngebäude im südöstlichen sowie ein Schuppen im nördlichen Plangebiet.

1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

1.6.4 Schutzgebiete

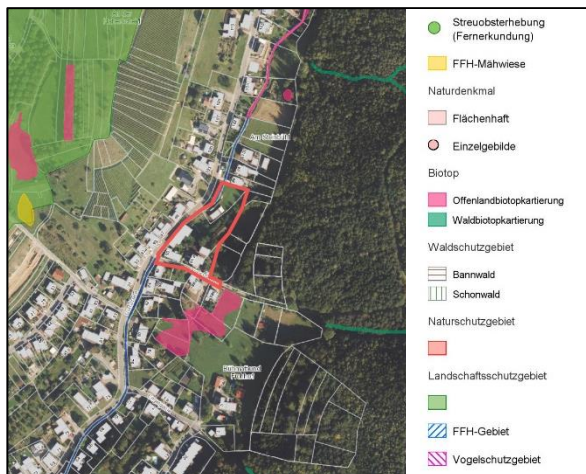


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 16.10.2023; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Naturdenkmale, FFH-Mähwiesen oder Streuobstbestände finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Ein geschütztes Biotop (Nasswiese O Ohlsbach) liegt südöstlich der Straße „Am Steinbühl“; auf dieses hat das Plangebiet jedoch keine Auswirkungen

1.6.5 Artenschutz

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

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

<<die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden ergänzt>>

1.6.6 Hochwasserschutz

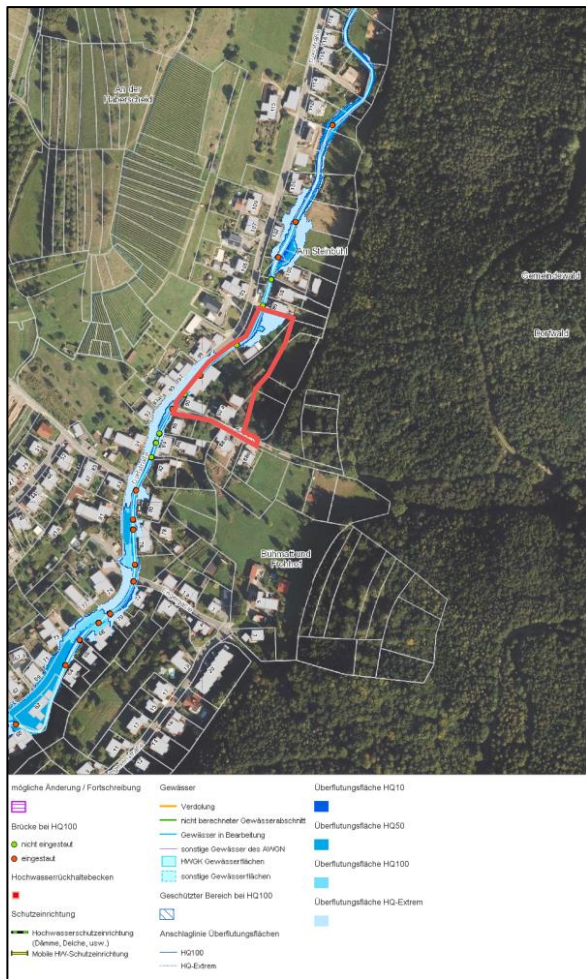


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 16.10.2023; eigene Darstellung

Das Plangebiet wird direkt am Dorfbach teilweise bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) sowie bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überschwemmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dennoch zulässig, da nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur die Ausweisung neuer Baugebiete in einem HQ100-Gebiet untersagt ist, wenn es sich um Außenbereichsflächen handelt. Das Plangebiet ist jedoch als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Allerdings kommt es bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem HQ100, der auszugleichen ist. Zusätzlich sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu vermeiden und die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten.

Zu berücksichtigen ist, dass mit den Arbeiten für das Hochwasserrückhaltebecken Ohlsbach begonnen wurde. Nach dessen Fertigstellung wird das Plangebiet nicht mehr von Hochwasser betroffen sein.

1.6.7 Starkregen

Aufgrund der Hanglage ist grundsätzlich mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Ggf. sind private Objektschutzmaßnahmen erforderlich.

1.6.8 Grundwasser

Informationen über anstehendes Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Baumaßnahmen in der näheren Umgebung muss während der Baumaßnahmen jedoch grundsätzlich mit einem Zutritt von Niederschlags-, Schicht- und Oberflächenwasser gerechnet werden.

1.6.9 Gewässer

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Ohlsbach. Der Bach ist aufgrund der bisherigen Nutzung des Sägewerks teilweise kanalartig ausgebaut. Die Ufermauern sollen hierbei im Bestand erhalten bleiben.

1.6.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

1.6.11 Verkehrliche Erschließung

Über die Straße „Am Steinbühl“ und die Dorfstraße ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden.

1.6.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Netz zur Ver- und Entsorgung angebunden. Zur Erschließung der geplanten Wohngebäude ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Stromversorgung aktuell durch Freileitungen erfolgt. Diese soll im Plangebiet im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erschließung unterirdisch erfolgen.

Aufgrund der zulässigen Geschossflächenzahl im Plangebiet ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschatz von 96 m³/h über zwei Stunden bereitzustellen.

1.6.13 Bodenverhältnisse, Altlasten

Ein Bodengutachten wird erstellt und zur Offenlage beigelegt.

1.6.14 Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor.

1.6.15 Denkmale

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Kulturdenkmale im Plangebiet vor.

1.6.16 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.

1.6.17 Emissionen, Immissionen

Im Plangebiet sind keine unzumutbaren Immissionen bekannt. Durch die Umnutzung des früheren Sägewerks zu Wohnbebauung ist zukünftig nicht mit unzumutbaren Emissionen des Plangebietes auf die nähere Umgebung zu rechnen.

1.6.18 Topographie

Das Plangebiet liegt in der Tallage des Ohlsbaches. Dieser verläuft von Norden (etwa 199 m+NHN) nach Süden (etwa 195 m+NHN) durch das Plangebiet. Nach Osten und Westen steigt das Gelände jeweils mit etwa 18 – 20 % an.

1.6.19 Soziales Umfeld (Schulen, Gemeinbedarfseinrichtungen, ...)

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule befinden sich in etwa 700 m bis 1.000 m Entfernung.

1.6.20 Abfallentsorgung

Die Straße ‚Am Steinbühl‘ wird von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren. Abfallbehälter müssen derzeit am Abfuhrtag in der Dorfstraße bereitgestellt werden.

2. Planungskonzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss geprägt. Vorgesehen ist, die Baugrundstücke im Plangebiet zum Wohnen bereitzustellen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über eine neue Stichstraße von der Straße „Am Steinbühl“ vorgesehen.

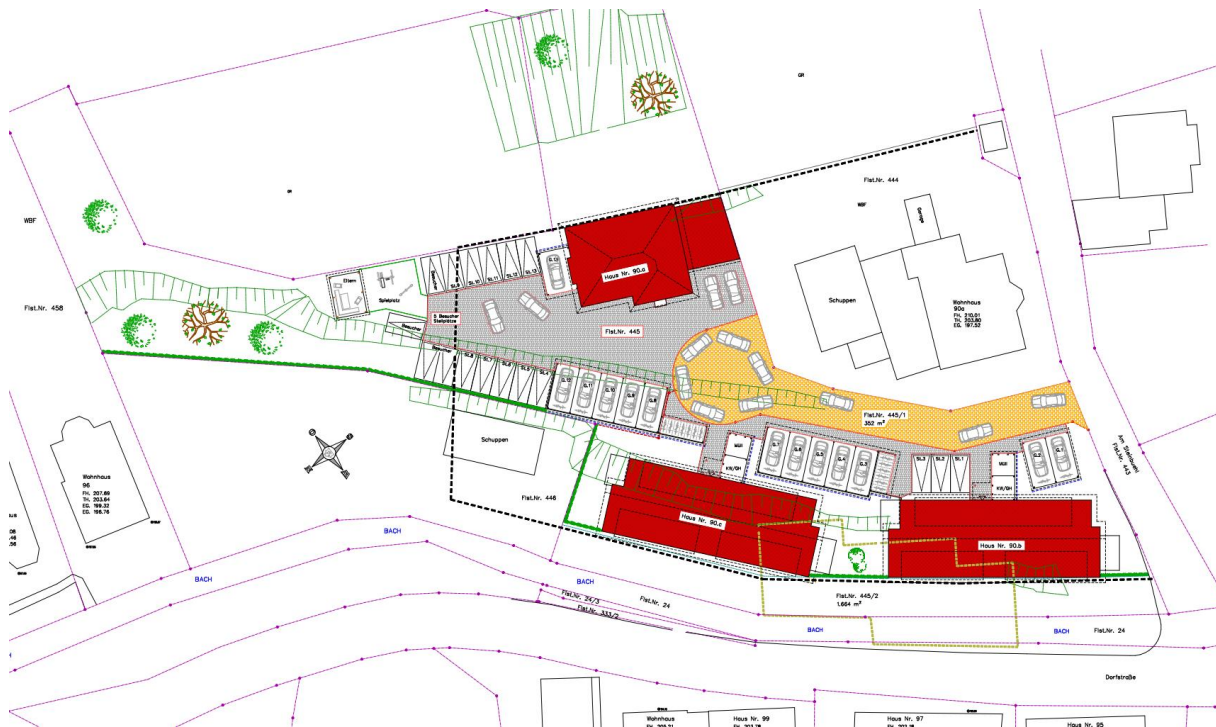


Abbildung 6: Übersichtslageplan Bebauungskonzept "Am Steinbühl / Alte Säge"; Quelle: Bau- und Planungsbüro Peter Kress, Rheinau-Linx

3. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,4 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2).

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird jeweils in Metern über Normalnull festgesetzt. Hierdurch wird die absolute Höhe der Baukörper fixiert und es kann auf den unteren Bezugspunkt verzichtet werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

3.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. Für die beiden kleineren Baukörper am östlichen Siedlungsrand wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dort soll eine kleinteiligere Bebauung im Übergangsbereich zur Landschaft entstehen. Die Bebauung entlang des Ohlsbachs ist dagegen mit einer höheren Ausnutzung vorgesehen; für diesen Bereich wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

3.3 Bauweise

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Baufenster können Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen. Durch diese Vorgaben soll sich die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und die Umsetzung des vorgesehenen Konzeptes ermöglichen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nur in geringfügigem Ausmaß überschritten werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Im Bereich der geplanten Baugrundstücke nördlich der Planstraße 1 werden die Baufenster mit einer Tiefe von 13 m nicht so tief ausgebildet wie auf den übrigen Baugrundstücken. Dies ist erforderlich, um die auf diesen Baugrundstücken bestehenden Bäume erhalten zu können.

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

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete bauliche Anlagen werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens die Errichtung baulicher Anlagen verboten ist. Im Waldabstandsbereich ist die Errichtung von Gebäuden (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäude) ausgeschlossen. Auf diesen beiden Flächen können diese baulichen Anlagen daher nicht zugelassen werden.

3.6 Verkehr

3.6.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Steinbühl“ sowie die Dorfstraße. Abgeschätzt wurde folgendes Verkehrsaufkommen, das durch die Entwicklung des Wohngebietes verursacht wird:

Begründung

Wohneinheiten (WE)		21
Einwohner (E)	2,3 E/WE	48
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	184
Anteil motorisierter Individualverkehr	70% Anteil der Kfz-Fahrten	128
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	117
Kfz-Aufkommen Einwohner		117

Besucherkfahrten	0,25 Fahrten/E	12
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	2
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	5
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt		136

<u>Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde</u>	10% des Kfz-Aufkommens pro Tag	14
---	--------------------------------	----

Kfz-Aufkommen durchschnittlich:

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	8
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 8 Kfz am Tag. Diese Verkehrsmenge wird sich ausschließlich in Richtung Ortskern auf die Dorfstraße orientieren. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen in der Dorfstraße durch den planbedingten Zusatzverkehr zu erwarten.

3.6.2 Inneres Erschließungssystem

Zur weiteren inneren Erschließung wird eine Stichstraße geschaffen. Die Straßenbreite für diese Planstraße beträgt 5,0 m und ist für die Befahrung mit Pkw ausgelegt.

Diese Planstraße wird aufgrund ihres beabsichtigten Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg, sondern als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die gewählte Straßenbreite von 5,0 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Pkw. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße ist für Pkw ausgelegt. Abfallsammelfahrzeuge befahren die Stichstraße und auch die Straße Am Steinbühl nicht. Abfallbehälter sind daher an der Dorfstraße zur Abholung bereitzustellen. Geprüft wird die Möglichkeit einer Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge östlich der Trafostation. In diesem Fall könnten die Abfallbehälter in der Straße Am Steinbühl abgeholt werden.

3.6.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht geschaffen. Für Besucher werden im Rahmen des Bauvorhabens jedoch zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen mindestens vier zusätzliche Stellplätze hergestellt.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen befinden sich in der Hauptstraße in einer Entfernung von etwa 1,2 km. Fußläufig sind die Bushaltestellen in etwa 15 Minuten zu erreichen.

3.6.5 Fußgänger und Radfahrer

Im Plangebiet werden keine Fuß- oder Radwege angelegt. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind diese nicht erforderlich.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

Die bestehende Trafostation in der Straße Am Steinbühl wird als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Dorfstraße mit Erdgas versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

3.7.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Ohlsbach ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

3.7.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss der neu herzustellenden Schmutzwasserkanäle an die bestehende Kanalisation erfolgt im Bereich der Dorfstraße. Dort befindet sich bereits die Schmutzwasser-Kanalisation. Der zusätzliche Abwasseranfall aus dem Plangebiet kann über die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet werden.

Beim Ausbau der Grundstücksentwässerungen ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser oder Drainagewasser am Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zum Entwurf ergänzt.

3.7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden. Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Vorgesehen ist, das Plangebiet an das Glasfasernetz anzuschließen.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist nach aktuellem Stand hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüberhinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

3.7.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

3.8 Grünkonzept

3.8.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.8.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähig wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Für untergeordnete Bestandteile des Daches wie beispielsweise Seitenverkleidungen von Dachgauben, Dachrinnen oder Regenfallrohre gelten diese Vorgaben nicht, da von diesen Bauteilen von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen ist. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

3.8.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

4. Begründung örtlicher Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll die Dachlandschaft im hinteren Ohlsbachtal aufgenommen und fortgesetzt werden. Aus diesem Grund werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer werden zusätzlich für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten sowie Carports, Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Hierbei sind die Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um einen Beitrag gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen zu leisten. Darüber hinaus kann auf begrüntem Flachdächern das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und ein weiterer Beitrag zur Abflussminderung geleistet werden. Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen sind auf diesen Dachflächen nicht zulässig, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dagegen sind die Flachdächer der Hauptgebäude nach § 23 KlimaG mit einer Photovoltaikanlage zu belegen. Für diese Dächer wird daher keine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Zusammenhängende Dachflächen sind hierbei aus gestalterischen Gründen im gleichen Farbton zu halten. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung wird ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen.

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände wird gemäß § 74 Abs. 1 LBO vorgeschrieben, dass diese in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen und Metallverkleidungen nur für untergeordnete Bauteile zulässig sind. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, dass bei der Außenwandgestaltung nur regionaltypische Materialien verwendet werden.

4.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist gemäß § 11 Abs. 4 LBO in einem allgemeinen Wohngebiet bereits eingeschränkt. Aufgenommen werden noch Vorgaben zur Größe und Lage der Werbeanlagen. Diese sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss und bis zu einer Größe von 0,5 m zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.3.1 Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

4.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO vorgeschrieben, dass diese als Naturstein-Trockenmauern auszuführen sind und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Die Bearbeitungsart der Steine ist hierbei offengehalten, so dass diese naturbelassen, gebrochen oder geschnitten sein können. Entlang Grundstücksgrenzen ist hierbei nur eine maximale Mauerhöhe von 1,0 m zulässig. Dadurch sind Stützmauern, die höher sind als 1,0 m bzw. 1,5 m, als gestaffeltes Bauwerk auszubilden. Ausgeschlossen werden Mauern, die keine Stützmauern sind.

Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll zum einen ein zu starker Geländeversatz zwischen den Baugrundstücken vermieden werden. Zum anderen soll die Böschung ansprechend und ökologisch wertvoll ausgestaltet werden.

Um beim Anlegen von Stützmauern die Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, wird auf das Vorschreiben eines horizontalen Abstands zwischen einzelnen Stützmauern verzichtet.

4.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m über dem Straßenrand zulässig. Zulässig sind hierbei Einfriedungen aus Sträuchern und Hecken sowie Holz-, Maschendraht- oder Doppelstabzäunen. Zusätzlich aufgenommen werden, auch für seitliche Grundstücksgrenzen, Anforderungen an die Materialien von Einfriedungen. Somit sind allgemein nicht zulässig Einfriedungen aus Blech, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Ebenfalls nicht zugelassen sind dadurch beispielsweise auch Einfriedungen aus Gabionen.

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

4.3.4 Standflächen für Müllbehälter

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

4.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird daher, dass je Hauptgebäude maximal eine Außenantenne zulässig ist.

Dies bedeutet auch, dass bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit der Anschluss über eine gemeinschaftliche Außenantenne erfolgen muss.

4.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar liegt Ohlsbach in der Randzone um den Verdichtungsraum Offenburg. Der nächste Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr befindet sich jedoch in einer Entfernung von etwa 3,5 km in Gengenbach. Aufgrund dieser Entfernung des Plangebiets zum nächstgelegenen Bahnhof und der ländlichen Prägung ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Vorgeschrieben wird, dass jeweils mindestens 1 Stellplatz als Garage oder überdachter Stellplatz hergestellt wird. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch eine Vielzahl von parkenden Autos geprägt wird.

Ausgeschlossen wird auch, dass die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze hintereinander angelegt werden. Ziel dieses Ausschlusses ist, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze geschaffen werden, die auch tatsächlich genutzt werden. Dies ist bei „gefangenen“ Stellplätzen häufig nicht der Fall.

5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zum Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) getroffenen Festsetzungen gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplanes.

5.2 Handlungshinweise Artenschutz

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

5.3 Überschwemmungsgebiet

Wird zum Entwurf ergänzt.

5.4 HQextrem

Wird zum Entwurf ergänzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Umnutzung der Brachfläche des früheren Sägewerks ermöglicht. Hierdurch kann ein bereits bebauter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Ohlsbach hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen.

6.3 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Die Dorfstraße ist hierbei für die Aufnahme des geringen planbedingten Zusatzverkehrs ausreichend dimensioniert.

6.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

6.5 Entschädigungen

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

7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Erschließung

Wird zum Entwurf ergänzt.

7.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Wird zum Entwurf ergänzt.

7.4 Berichtigung Flächennutzungsplan

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

8. Statistik und Verfahren

8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland		6.796 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	911 m ²	13,4%
Wasserflächen	etwa	411 m ²	6,0%
Versorgungsflächen	etwa	29 m ²	0,4%
Nettobauland	etwa	5.445 m²	80,1%

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser	1,5 WE	2 Bauplätze	3 WE
Mehrfamilienhäuser	6,0 WE	3 Bauplätze	18 WE

Gesamt		etwa	21 WE
---------------	--	-------------	--------------

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	etwa	48 E
----------------------	----------	-------------	-------------

* Angesetzt wird nicht die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)		etwa	89 E/ha
--	--	------	---------

8.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 22.01.2024 wurde vom Gemeinderat der erneute Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Steinbühl / Alte Säge“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ sowie textliche Erläuterungen dazu wurden in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

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

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

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

Ohlsbach,

.....
Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 16.01.2024 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser