

Stand: 27.07.2018
Fassung: Vorentwurf (Arbeitsfassung)

Anlage Nr. 3



Gemeinde Ohlsbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hubersgasse-Bühlweg“

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung und Landesplanung	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Bebauung	14
6.2	Verkehr	16
6.3	Technische Infrastruktur	17
6.4	Grünkonzept	18
6.5	Immissionsschutz	19
6.6	Umweltbelange	19
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	20
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	22
7.	AUSWIRKUNGEN	22
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	22
7.2	Gemeinbedarfseinrichtung	22
7.3	Verkehr	22
7.4	Ver- und Entsorgung	22
7.5	Natur Landschaft Umwelt	22
7.6	Kosten und Finanzierung	23
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	23
8.1	Bodenordnung	23
8.2	Entschädigungen	23
8.3	Erschließung	23
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	23
8.5	Planungsrecht	23
9.	FLÄCHENBILANZ	24
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	24

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANGEBIETS MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONSDATEN- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	11
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
ABBILDUNG 6: STÄDTEBAULICHER ENTWURF	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Seit mehreren Jahren beabsichtigt die Gemeinde Ohlsbach bereits, das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen. Geplant ist hierbei, im Plangebiet Wohnbaugrundstücke anzubieten, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Das Plangebiet ist in der Hubersgasse bereits teilweise bebaut. Diese Grundstücke entlang der Hubergasse sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bei den übrigen Flächen des Plangebiets handelt es sich um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“, so dass zur Realisierung der Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

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 liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Ohlsbach und ist an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Hierdurch liegt das Plangebiet als Außenbereichsinsel innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Durch die Rechtsprechung klargestellt ist, dass es sich bei der Überplanung von Außenbereichsinseln um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handeln“ kann.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 11.274 m ² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 4.510 m ²	Ja	Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungsplä-

Begründung

ne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

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 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 Aufstellungsverfahren

Am 11.06.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hubersgasse-Bühlweg“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am __.__.____ in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Der überarbeitete 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.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinde ist es die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Um die Nachfrage des Wohnbedarfs zu decken, ist die Entwicklung der Gemeinde Ohlsbach zu sichern und auszubauen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bevölkerung der Gemeinde immer stabil bei etwa 3.200 Einwohnern liegt. Um einen angemessenen Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, wird ein Bebauungsplan „Hubersgasse-Bühlweg“ mit einem Wohngebiet entwickelt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich darüber hinaus um eine innerörtliche Entwicklungsfläche mit Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Ohlsbach.

2.2 Artenschutz

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

Hierzu wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Geprüft wird, ob durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können und ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich sind.

<<die Ergebnisse werden noch ergänzt>>

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei

Begründung

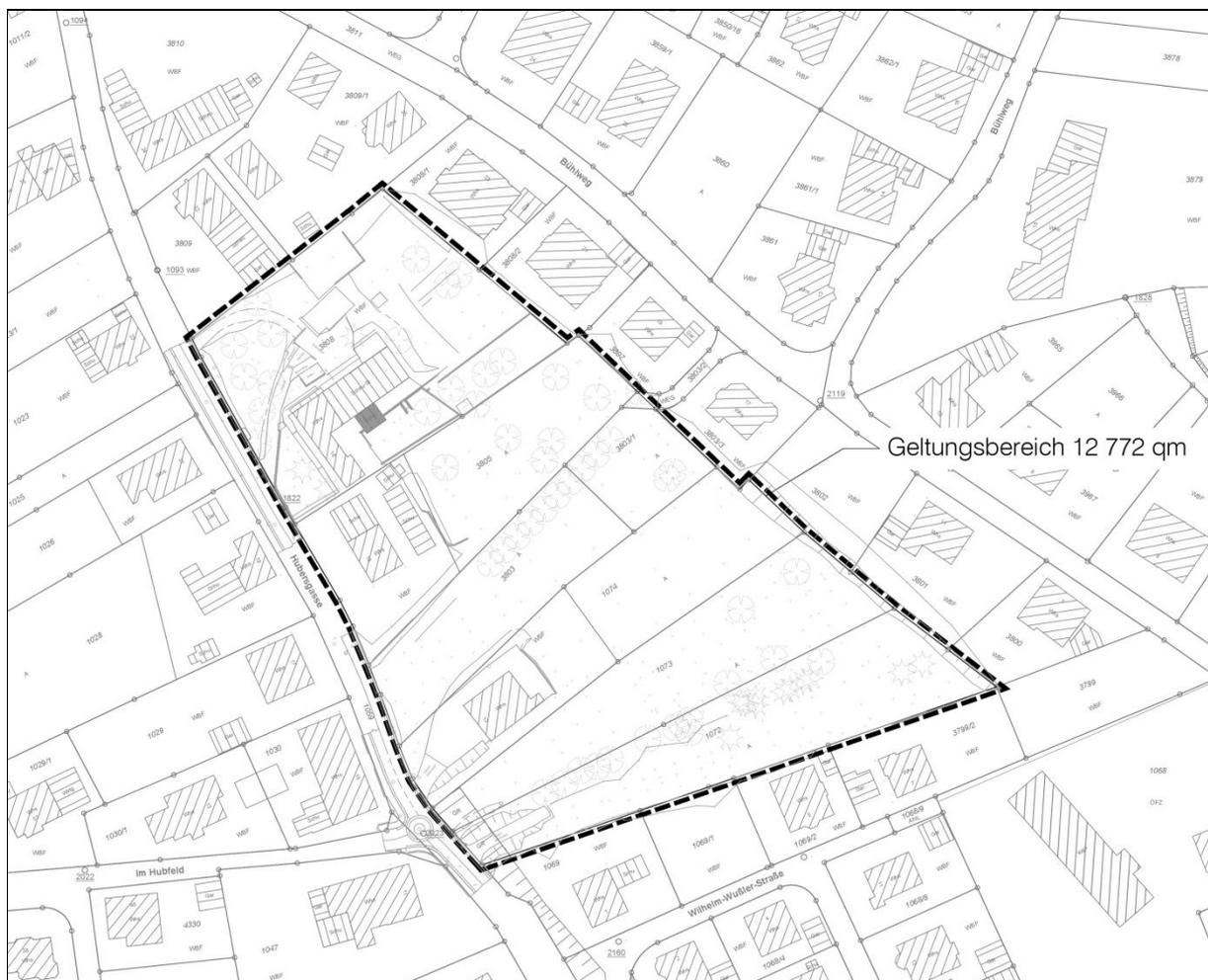
einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB hat eine Größe von etwa 1,28 ha (12.772 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung südlich des Bühlweg,
- im Osten durch die Bebauung nördlich der Wilhelm-Wußler-Straße,
- im Süden durch die Hubersgasse,
- im Westen durch die Gebäude Hubersgasse Nr. 22 und Bühlweg Nr. 25.



3.2.2 Bebauung und Nutzung

Entlang der Hubersgasse befinden sich bereits drei Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen jeweils zuzüglich eines Dachgeschosses. Die Bebauung der näheren Umgebung wird ebenfalls durch bis zu zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Die noch unbebauten Grundstücksbereiche um die Wohngebäude werden als Hausgarten genutzt. Die übrigen Bereiche werden als Grünland bzw. kleingärtnerisch genutzt.

Insbesondere auf den südlichen Grundstücken ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Darstellung des Geltungsbereichs

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ansteigendes Gelände von der Hubersgasse in Richtung Nord-Ost.

Die Geländehöhe liegt bei 173,8 m+NN bis 174,9 m+NN in der Hubersgasse und zwischen 185,0 m+NN und 181,4 m+NN am östlichen Rand des Plangebiets.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

<<die Ergebnisse des Bodengutachtens werden noch ergänzt>>

3.2.6 Gewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Ortenberg-Ohlsbach“.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Immissionsbelastungen, die der Entwicklung des Wohngebiets entgegenstehen, sind nicht bekannt.

3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.9 Erschließung

Über die Hubergasse ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine fußläufige Verbindung besteht zum Bühlweg.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Hubergasse verlegt. An diese Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden.

3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

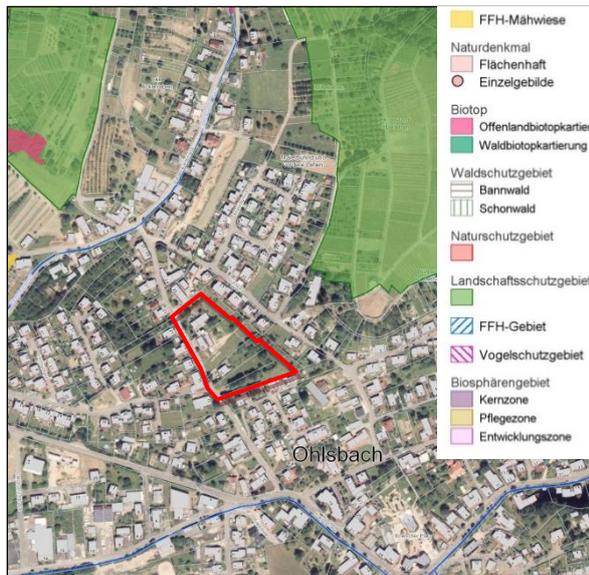


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke entlang der Hubersgasse sind aktuell dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für diese Grundstücke besteht bereits Baurecht.

Die Grundstücksbereiche zwischen dem unbeplanten Innenbereich und der Wohnbebauung entlang des Bühlwegs sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und ohne Aufstellung des Bebauungsplans nicht bebaubar.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

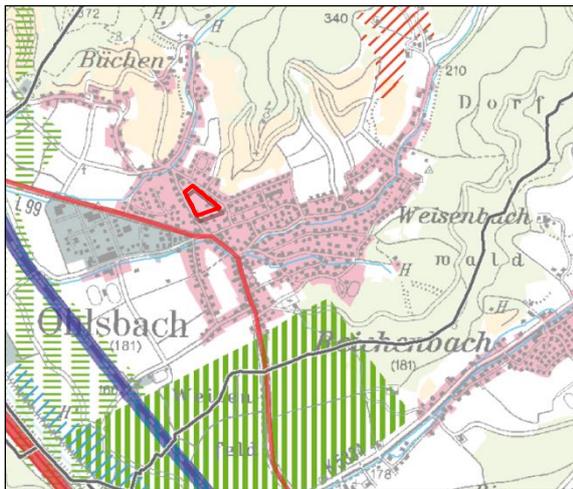


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Der Planbereich befindet sich in der im Regionalplan Südlicher Oberrhein nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche „Bestand - Wohn- und Mischgebiet“ der Gemeinde Ohlsbach.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

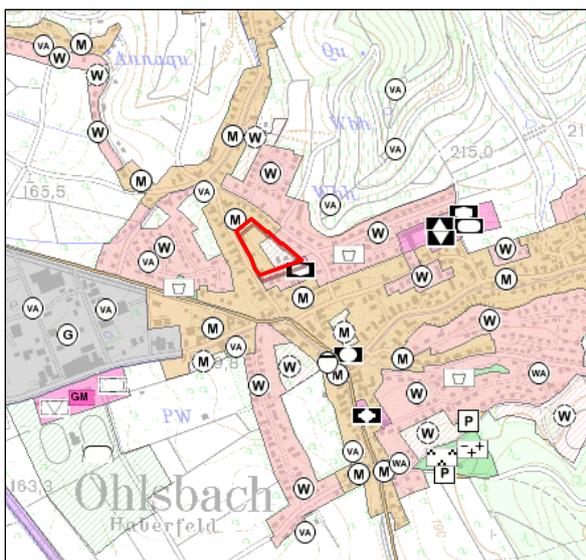


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Mischbaufläche“ sowie „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht demnach teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung 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 angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, sich insbesondere entlang der Hubersgasse mittlerweile die Wohnnutzung überwiegt. Die Darstellung als Mischbaufläche erscheint auch für diesen Bereich überholt und entspricht nicht mehr der gewünschten sowie tatsächlichen Entwicklung.

Für den Bebauungsplan ist eine Genehmigung durch das Landratsamt nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Wird ggf. noch ergänzt.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien. Hierzu werden die Baugrundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Bebauung insbesondere mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht.
- Aktivieren von innerörtlichen Freiflächen und ermöglichen einer Bebauung im Siedlungsbereich zur Nachverdichtung

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen in Form von überwiegend Einfamilienhäusern, werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf

5.2.2 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Bauweise geprägt. Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch freistehende Einzelhäuser sowie auch

Doppelhäuser geprägt. Die neue Bebauung soll mit dieser Bebauungsstruktur weiterhin harmonisieren und wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Hubergasse mittels einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche für die neue Wohnbebauung wird neu errichtet werden um das Gebiet zu erschließen. Die öffentliche Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht insbesondere die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Mit dem Ausschluss der aufgeführten Nutzungen sollen außerdem mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen verhindert werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise das Dachgeschoss zwar genutzt werden kann, aber kein drittes Vollgeschoss entstehen darf, wenn bereits zwei anrechenbare Vollgeschosse errichtet wurden.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH).

Der untere Bezugspunkt wird hierbei jeweils eine Bezugshöhe (BH) als Höhe über der Straßenoberkante, gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung des Bezugspunkts zu vermeiden, werden für diese die Bezugspunkte festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1, WA2	0,4	2	0,8

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufronten könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 24 m reduziert.

Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hierbei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Bereich der neuen Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung dieser Grundstücke widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen.

Für die Grundstücke entlang der Hubersgasse wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei begrenzt. In diesem Bereich sollen auch größere Wohngebäude entstehen können, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung zu verursachen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die die Straße „Hubergasse“ im Süden. Abgeschätzt wurde folgendes Verkehrsaufkommen, das durch die Entwicklung des Wohngebiets verursacht wird:

Wohneinheiten (WE)		33
Einwohner (E)	2,2 E/WE	73
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	276
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	193
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	176
Kfz-Aufkommen Einwohner		176

Besucherkfahrten	0,25 Fahrten/E	18
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	7
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt		205

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	12
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Die Hubergasse ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgelegt. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird klargestellt, dass die Aufteilung dieser Verkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien unverbindlich ist. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Insbesondere die Fläche für das Abstellen der Mülleimer der beiden durch die Stichstraße erschlossenen Baugrundstücke wird erst im Zuge der Erschließungsplanung bzw. nach Fertigstellung der Grundstückszufahrten festgelegt. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan eine Zone gekennzeichnet, in der später die Abstellfläche untergebracht werden soll.

Planstraßen

Die Planstraßen werden aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg ausgelegt, sondern als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. 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 Verkehrsbehinderung

gen 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 5,5 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Die Ringstraße ist durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammel-fahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraße ist dadurch gewährleistet.

Die kurze Stichstraße nach Osten wird dagegen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Müllfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Aus diesem Grund ist im Einmündungsbereich der Stichstraße eine Fläche für das Abstellen von Mülleimern für die hinterliegenden Grundstücke herzustellen.

Höhenlage Verkehrsflächen

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angelegt. Durch die gewählte Straßenbreite ist jedoch das Parken im Straßenraum auch ohne Markierung möglich.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Hauptstraße.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Zum Bühlweg wird eine fußläufige Verbindung angelegt. Dieser Fußweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

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

Die Nutzung von Erdwärme ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets nicht möglich.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

<<die Schmutzwasser-Ableitung wird noch ergänzt>>

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

<<die Regenwasser-Ableitung wird noch ergänzt>>

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Hubersgasse-Bühlweg“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden Leerrohre verlegt.

6.3.5 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.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

6.4.2 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 als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ 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 gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merckblatt 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

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können 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 Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.3 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.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

6.6 Umweltbelange

<<wird noch ergänzt>>

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Ohlsbach weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht. Zugelassen wird die Ausbildung der Dächer als Satteldach, Walmdach, Zelt Dach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 45°.

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. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile werden zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$ zugelassen.

Außenwände

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

6.7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, in dem eine gewerbliche Nutzung nur sehr untergeordnet zulässig ist.

Werbeanlagen können aus diesem Grund nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet errichtet werden sollen.

Hierbei sind Werbeanlagen nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO vorgeschrieben, dass diese als Natursteinmauern mit Kantenlängen < 70 cm auszuführen sind. Stützmauern, die höher sind als 1,2 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

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.

Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO auf eine Höhe von insgesamt maximal 1,8 m beschränkt. Bezugspunkt ist hierbei jeweils die Geländeoberkante. Mit dieser Vorschrift soll dem Bedürfnis nach Sichtschutz auf den jeweiligen Baugrundstücken Rechnung getragen werden, ohne dass zu hohe geschlossene Einfriedungen entstehen. Darüber hinaus ist wichtig, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer in ihren Einfahrtsbereichen für ausreichende Sichtbeziehungen zum öffentlichen Straßenraum sorgen.

Aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen, um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten.

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.

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.

6.7.4 Außenantennen

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

Dies bedeutet auch, dass bei Mehrfamilienhäusern der Anschluss über eine gemeinschaftliche Außenantenne erfolgen muss.

6.7.5 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 schienen-

gebundenen 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.

6.7.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO je Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Zisterne muss hierbei jeweils mindestens ___ m³ betragen, der Drosselabfluss ist auf ___ l/s zu begrenzen. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation.

<<wird noch ergänzt>>

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

<<wird ggf. noch ergänzt>>

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Grünlandflächen bzw. landwirtschaftlich geprägten Flächen im Plangebiet gehen verloren.

Die Baugrundstücke entlang der Hubersgasse werden vom unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB in einen Bebauungsplan überführt.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtung

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Ohlsbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Die Hubersgasse ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut.

7.4 Ver- und Entsorgung

<<wird ggf. noch ergänzt>>

7.5 Natur | Landschaft | Umwelt

<<wird ggf. noch ergänzt>>

7.6 Kosten und Finanzierung

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

Verkehrsflächen	0 €
Entwässerung	0 €
Wasserversorgung	0 €
Ausgleichsmaßnahmen	0 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	0 €

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag/Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 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.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich.

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der Eigentümergesellschaft wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2019 durchgeführt werden.

Der Ausbau der Straße Hubergasse ist für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

8.4 Sonstige vertragliche Regelungen

<<wird ggf. noch ergänzt>>

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Frühjahr 2019 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		1,27 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,14 ha	11,0%
- Mischverkehrsfläche	etwa	0,13 ha	10,6%
- Fuß-/ Radweg	etwa	0,01 ha	0,4%
Nettobauland	etwa	1,13 ha	89,0%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	20 Bauplätze	30 WE
Doppelhäuser	2 Bauplätze	3 WE
Gesamt	etwa	33 WE

10. Rechtsgrundlagen

Ohlsbach,

.....
Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf,



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

Planverfasser