

Stand: 17.10.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**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

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
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 .....	9
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
3.2	Ausgangssituation .....	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	14
4.2	Raumordnung und Landesplanung .....	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	15
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>16</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	16
5.2	Städtebauliches Konzept .....	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	17
6.1	Bebauung .....	17
6.2	Verkehr .....	20
6.3	Technische Infrastruktur .....	23
6.4	Grünkonzept .....	24
6.5	Immissionsschutz .....	25
6.6	Belange des Klimaschutzes .....	26
6.7	Umweltbelange .....	26
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht .....	28
7.	AUSWIRKUNGEN .....	31
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	31
7.2	Gemeinbedarfseinrichtung .....	31
7.3	Verkehr .....	31
7.4	Ver- und Entsorgung .....	31
7.5	Kosten und Finanzierung .....	31
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	32
8.1	Bodenordnung .....	32
8.2	Entschädigungen .....	32
8.3	Erschließung .....	32
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen .....	32
8.5	Planungsrecht .....	32
9.	FLÄCHENBILANZ .....	33

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	10
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANGEBIETS MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	11
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG.....	12
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 5: SCHEMATISCHE ABGRENZUNG INNENBEREICH UND AUßENBEREICH IM PLANGEBIET .....	14
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	14
ABBILDUNG 7: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	16

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Bereits seit mehreren Jahren beabsichtigt die Gemeinde Ohlsbach, 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 Hubersgasse 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?	
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b>		
Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB) dienen. Der Begriff der „Innenentwicklung“, der im Gesetz nicht definiert wird, umfasst aber neben der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der „Nachverdichtung“ auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Das schließt nach ganz überwiegender Ansicht die Entwicklung von unbebauten Flächen, deren Überbauung sich nach § 35 BauGB richtet, mit ein, jedenfalls dann, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind (sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich, ...).	Ja	Ja

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. Es handelt sich um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“.

**2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?**

Nettobauland 11.274 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 =  
Grundfläche 4.510 m<sup>2</sup>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.  
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 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 10.09.2018 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.09.2018 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 17.01.2019 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 08.07.2019 wurde vom 05.08.2019 bis zum 09.09.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.07.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, werden mit Schreiben vom 31.07.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.07.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.11.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.2019 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 wurde durch Bioplan, Bühl, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Geprüft wurde, ob durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können und ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich sind.

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehungen sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse und Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Nach den weiteren Untersuchungen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse teilweise sowie für Mauer- und Zauneidechse vollständig ausgeschlossen werden. Für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke) werden ferner Maßnahmen vorgeschlagen. Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden:

Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien (außer Gelbbauchunke), Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge, Käfer und artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Empfohlen werden folgende Maßnahmen, um eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

#### VM1: Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze und der Abriss von Gebäuden, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungs- sowie Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

### VM 2: Gelbbauchunke

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende, flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

### VM 3: Vermeidung der Zerstörung von Brutmöglichkeiten bzw. potentiellen Quartieren

Die Gebäude sowie der östlichere der beiden alten Nussbäume stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar, die bislang noch nicht auf eine tatsächliche Nutzung überprüft wurden. Die Gebäude sind zusätzlich geeignete Brutmöglichkeiten für die planungsrelevanten Vogelarten. Der genannte Nussbaum sowie alle Gebäude inklusive Scheunen und Schuppen sind daher zu erhalten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen alle betroffenen Gebäude bzw. der Baum auf eine tatsächliche Nutzung überprüft werden.

### Weiteres Vorgehen

Unter Einhaltung vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen kann ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet werden.

Dennoch verbleiben aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt einige Fragen bei wenigen Tiergruppen zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen für Vögel (verschiedene Arten) und Fledermäuse abgehandelt werden müssen:

- Es ist eine Begehung aller abzureißenden Gebäude notwendig, um diese auf Brutmöglichkeiten für Vögel und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse hin zu überprüfen.
- Sollten dabei Spuren wie Kot oder Nester gefunden werden, die auf eine Nutzung der Gebäude durch Vögel hindeuten, sind ggf. weitere Untersuchungen während der Brutzeit erforderlich.
- Im Zeitraum von November bis Februar sind geeignete Keller von abzureißenden Gebäuden auf überwinterte Fledermäuse hin zu überprüfen. Gegebenenfalls sind hierzu automatische Dauererfassungen erforderlich. Sollten Dachstühle Quartierpotential aufweisen, sind weitere Untersuchungen in der Wochenstubenzeit von Mai bis August notwendig. Gegebenenfalls sind Ausflugszählungen in dieser Zeit erforderlich, um außen an den Häusern befindliche Spaltenquartiere erfassen zu können.
- Sofern der Nussbaum mit hohem Quartierpotential gefällt werden sollte, sind in der Wochenstubenzeit von Mai bis August zwei Ausflugszählungen durchzuführen, um diesen Baum auf eine Nutzung als Quartier durch Fledermäuse hin zu überprüfen.

### Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der Umsetzung des weiteren Vorgehens kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten, bis auf die Vögel und Fledermäuse, ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher für diese Arten bzw. Gruppen nicht erforderlich. Für die zwei Gruppen Vögel und Fledermäuse ist eine Überprüfung eines möglichen Vorkommens erforderlich sowie gegebenenfalls die Entwicklung und Umsetzung von weiteren Maßnahmen.



## **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 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 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

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

Begründung

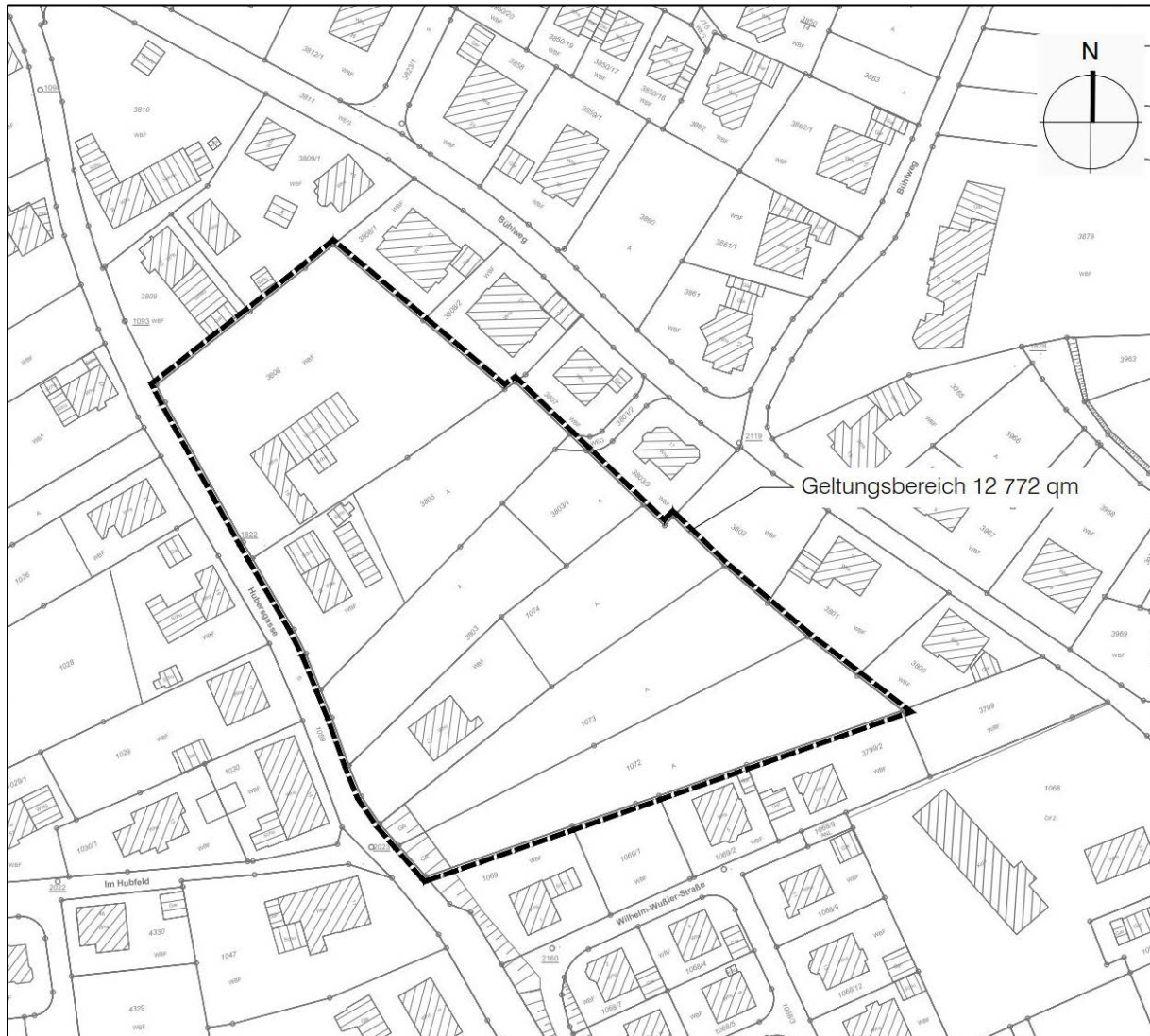


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Ohlsbach zwischen Hubersgasse und Bühlweg. Der Ortskern befindet sich etwa 300 m südöstlich des Plangebiets.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Entlang der Hubersgasse befinden sich im Plangebiet 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 sowie Sockelgeschoss geprägt.

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

Insbesondere auf den südöstlichen 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 Nordosten.

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

#### Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Das Untersuchungsgelände liegt regionalgeologisch im Verbreitungsgebiet quartärer Sedimente terrestrischer Bildung (Schluffe) über Kristallingesteinen (Granit). Die maximal erschlossene Mächtigkeit der Lockersedimente beträgt 3,0 m. In allen Bohrungen wurde geogener leichtplastischer Schluff steifer bzw. steifer bis halbfester Konsistenz gefunden. Erkenntnisse über die geotechnische Beschaffenheit tieferer Lagen liegen nicht vor.

Zu erwarten ist, unter weiteren bindigen Sedimentabfolgen mit wechselnden Konsistenzen, ein Übergang in massige z. T. klüftige Kristallingesteine mit zur Tiefe rasch abnehmendem Verwitterungsgrad.

Insbesondere kann festgehalten werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

Stau-, Schichten- oder Grundwasser wurde nicht angetroffen. Nach Starkniederschlägen und/oder entsprechend nassen Witterungsperioden muss jedoch mit einem verstärkten Auftreten von Stauwasser sowie mit einem erhöhten Wasserdargebot aus Tag- und/oder Hangwässern gerechnet werden. Ein oberflächennaher Grundwasserleiter ist nach hiesiger Kenntnis nicht vorhanden.

### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

### **3.2.6 Gewässer**

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

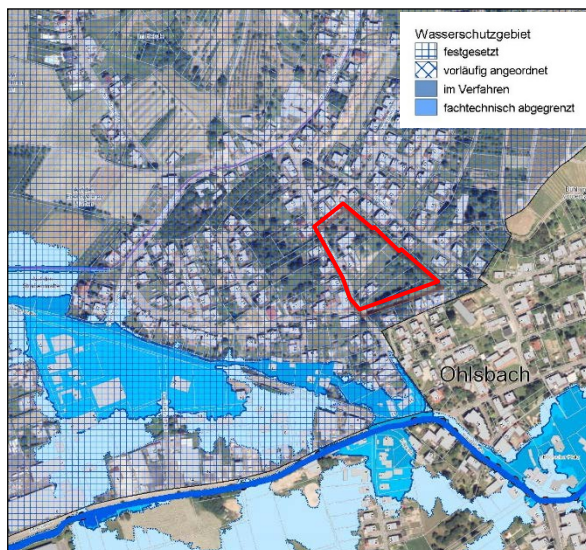


Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete,  
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem  
(RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

### **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 Hubersgasse 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 Hubersgasse verlegt. An diese Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden.

### 3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

Kindergarten und Grundschule von Ohlsbach befinden sich etwa 400 m östlich des Plangebiets in der Schulstraße.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

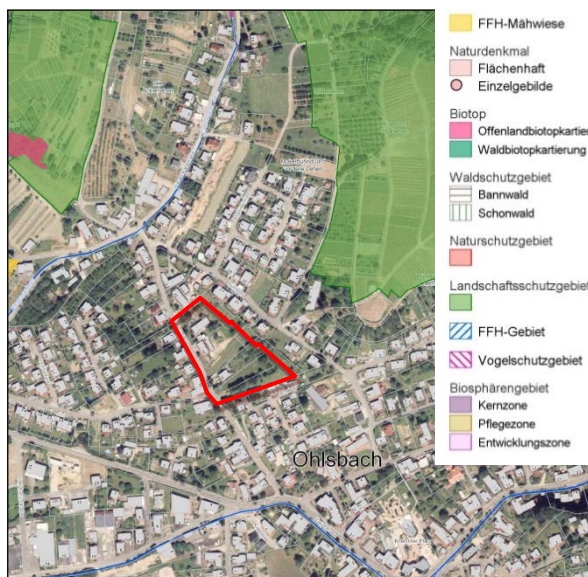


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotopie, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotopie, FFH- oder Vogelschutzgebiete 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.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

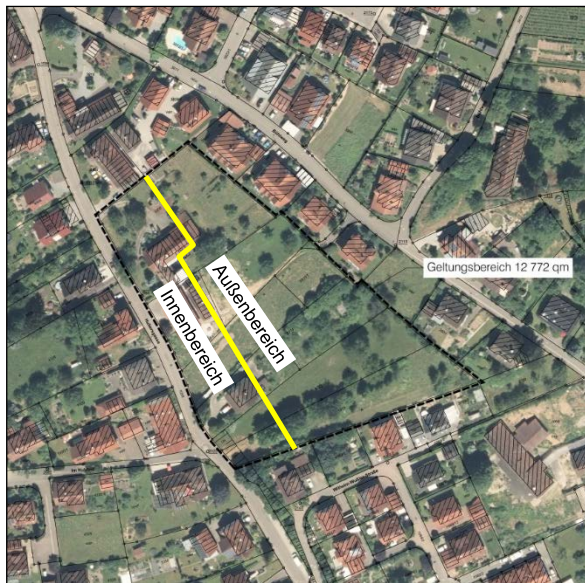


Abbildung 5: Schematische Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich im Plangebiet

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

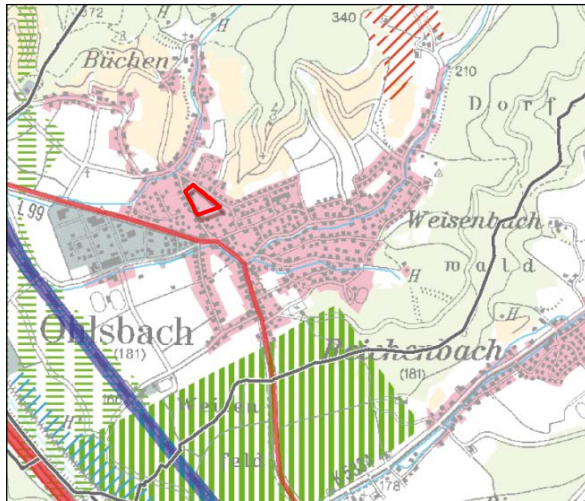


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Ohlsbach ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl im Ländlichen Raum zugeordnet.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist Ohlsbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, da eine vorhandene Außenbereichsinsel im Siedlungsbereich entwickelt wird.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

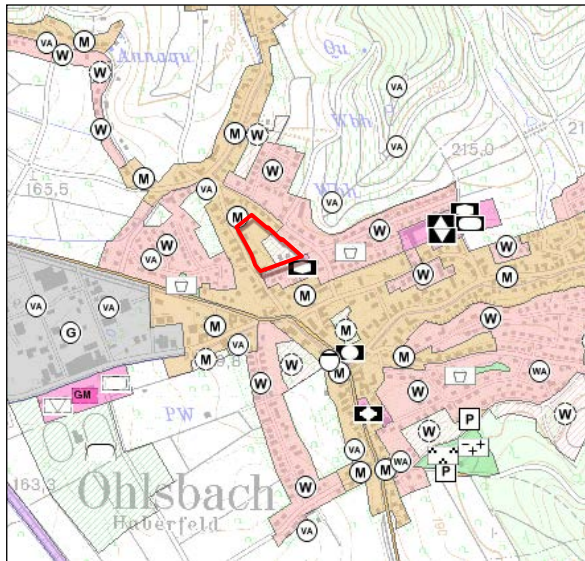


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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, insbesondere weil 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.

## 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 8: Städtebaulicher Entwurf

##### 5.2.2 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Gebäude geprägt.



Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch freistehende Einzelhäuser sowie vereinzelt auch Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Die neue Bebauung soll mit dieser Bebauungsstruktur weiterhin harmonieren und wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

### Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Hubersgasse 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. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### 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 im gesamten Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht auch dem in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch 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.

Begründung

---

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 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 60 % (GRZ 0,4 + 50 %).

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird durchgehend mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke entsprechend ausgenutzt werden und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets werden die Untergeschosse voraussichtlich jeweils als Vollgeschoss einzustufen sein. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird daher mit drei festgesetzt, um in Verbindung mit den zulässigen Höhen baulicher Anlagen noch bis zu zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, selbst wenn das Untergeschoss bereits ein Vollgeschoss ist. Zu berücksichtigen ist, dass das Dachgeschoss in diesem Fall zwar genutzt werden kann, aber kein weiteres, viertes Vollgeschoss entstehen darf, wenn bereits drei 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).

Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes wird jeweils eine Bezugshöhe (BH) als Höhe über der Straßenoberkante, gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung dieses Bezugspunktes zu vermeiden, werden für diese die maßgebenden Straßen bestimmt. Die Bezugshöhe für ein Haus bezieht sich hierbei immer auf die zugehörige Straßenseite. Somit kann z.B. ein nördlich der Planstraße 1 stehendes Haus mit mehr als der festgesetzten Wandhöhe in Erscheinung treten kann, da die Bezugshöhe erst 2,0 m über der Straßenendausbauhöhe beginnt.

Begründung

Ebenso kann bei einem südlich der Planstraße 1 bestehenden Haus die hangabwärts liegende Gebäudeseite höher sein als in der Nutzungsschablone angegeben. Allerdings darf die sichtbare Außenwand insgesamt eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bezugshöhe nicht die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darstellt. Hierzu erfolgt keine Festsetzung, so dass diese Höhe unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung frei wählbar ist.

### 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 Obergrenze 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	3	1,2

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 Baufens-tern 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, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hierbei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um eine für die Wohnnutzung angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierzu ist, dass diese Anlagen und Einrichtungen das Wohnen nicht stören. Hierbei ist insbesondere die Geräusch- und Geruchsentwicklung zu beachten. Ziel der Festsetzung ist, Konflikte zwischen Wohnnutzung und Tierhaltung zu vermeiden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Begriff des Kleintiers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB alle kleinen Tiere umfasst, die vom Menschen zum Schutz, zur Unterhaltung oder zur Ernährung gehalten werden. Hierzu gehören etwa Hunde und Katzen, Hühner, Enten, Gänse und Tauben, Kaninchen, Ziegen, Schafe, Schweine und vergleichbare Tiere. Nicht zu den Kleintieren gehören Pferde und Ponys oder auch Raubkatzen.

Voraussetzung für eine Zulässigkeit ist, dass die Haltung der Tiere der Freizeitbetätigung dient (eine gewerbliche Haltung ist nicht zulässig) und für das jeweilige Baugebiet typisch oder zumindest nicht wesensfremd ist. Zu berücksichtigen ist, dass nur die Zulässigkeit baulich selbständiger untergeordneter Nebenanlagen (wie beispielsweise Zwinger) mit dieser Regelung eingeschränkt werden. Die Zulässigkeit der Kleintierhaltung an sich wird durch die Festsetzung dagegen nicht berührt.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) müssen an Knotenpunkten für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die Sichtfelder dienen demnach der Verkehrssicherheit.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass auf den Sichtfeldern in den Einmündungsbereichen zur Hubersgasse Stellplätze und Garagen generell ausgeschlossen sind. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 0,7 m über dem Straßenrand nicht überschreiten. Da auch Bepflanzungen die Anfahrtssicht einschränken können, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zusätzlich festgesetzt, dass Bepflanzungen wie beispielsweise wie Büsche, Stauden und Hecken eine Höhe von 0,7 m über dem Straßenrand nicht überschreiten dürfen.

### **6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Bereich der neuen Baugrundstücke (Baugebietsteifläche WA2) 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 (Baugebietsteifläche WA1) 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 Straße „Hubersgasse“ im Süden. Abgeschätzt wurde folgendes Verkehrsaufkommen, das durch die Entwicklung des Wohngebietes verursacht wird:

Begründung

Wohneinheiten (WE)			38
Einwohner (E)	2,2 E/WE		84
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag		318
Anteil motorisierter Individualverkehr	70% Anteil der Kfz-Fahrten		222
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw		202
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>			<b>202</b>
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E		21
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E		4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E		8
<b>Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt</b>			<b>236</b>
<u>Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde</u>	10% des Kfz-Aufkommens $\rho$ pro Tag		24
<u>Kfz-Aufkommen durchschnittlich:</u>			
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	14
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Die Hubersgasse ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgelegt. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch in der Ortsdurchfahrt der L 99 sind keine negativen Auswirkungen im fließenden Verkehr zu erwarten. Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 240 Kfz am Tag. Diese Verkehrsmenge wird sich in Richtung Gengenbach auf die Hubersgasse und in Richtung Offenburg auf die Straßen Im Hubfeld/Ebersweierer Straße aufteilen. Insbesondere der Knotenpunkt Ebersweierer Straße/L 99 ist hierbei mit einem Linksabbiegefahrstreifen und dadurch leistungsfähig ausgebildet. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass durch die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet keine negativen Auswirkungen der L 99 zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der Gemeinde keine Informationen über bestehende Beeinträchtigungen der Ortsdurchfahrt der L 99 vorliegen. In der Vergangenheit wurde darüber hinaus die Verkehrssituation in Ohlsbach durch die Ortsumfahrung Ortenberg ebenfalls verbessert wurde.

## 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 Abfallbehälter am Abfuhrtag der beiden durch die Stichstraße (Planstraße 2) 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 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 5,5 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeugen). Die Ringstraße (Planstraße 1) ist durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraße ist dadurch gewährleistet.

Die kurze Stichstraße nach Osten (Planstraße 2) wird dagegen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Aus diesem Grund ist im Einmündungsbereich der Stichstraße eine Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern für die dahinterliegenden 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.

## Sichtfelder

An den neuen Kreuzungsbereichen zur Hubersgasse wurden die erforderlichen Sichtfelder ermittelt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Stellplätze und Garagen in diesen Bereichen ausgeschlossen und Nebenanlagen auf eine maximale Höhe von 0,7 m über dem Straßenrand begrenzt. Zusätzlich werden Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zugelassen. Ziel dieser Festsetzungen ist, ausreichende Sichtverhältnisse auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

### **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**

In der Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

### **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.

In der Konzeption „Der sicherer Schulweg“ ist die Verbindung Bühlweg-Am-Weinberg-Schulstraße als empfohlener Schulweg aufgeführt. Durch die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zum Bühlweg erfolgt ein Anschluss an diesen empfohlenen Schulweg. Dadurch kann ein sicherer und kurzer Weg zu Kindergarten und Grundschule ermöglicht werden.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die Hubersgasse mit elektrischem Strom versorgt werden. Die Badenova AG und die bnNetze GmbH (als Leitungsträger) wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Hubersgasse bzw. über den Bühlweg mit Erdgas versorgt werden.

### **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.

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

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

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Regenwasserleitungen sind für den Anschluss des Plangebiets nicht ausreichend bemessen. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund wird im Plangebiet die Herstellung einer Rückhaltung auf den Baugrundstücken vorgeschrieben sowie eine Rückhaltung im öffentlichen Raum vorgesehen. Dadurch wird eine Entlastung der Regenwasserkanalisation erreicht.

Im öffentlichen Raum wird die Herstellung eines Rückhaltevolumens von mindestens 51 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 10,0 l/s vorgegeben. Dieses Retentionsvolumen soll durch einen Staukanal in der Planstraße 1 geschaffen werden. Ein Anschluss der Baugrundstücke an diesen Staukanal ist nicht vorgesehen. Für die Baugrundstücke wird deshalb vorgeschrieben, dass jeweils eine Rückhaltung mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen ist.

Üblicherweise erfolgt die Rückhaltung durch Retentionszisternen, wobei durch die vorgenommene Regelung auch andere Möglichkeiten offengelassen sind.

Die drei Grundstücke Hubersgasse Nrn. 12, 16 und 18 sind von der Regelung zur Rückhaltung ausgenommen, da diese bereits seit vielen Jahren bebaut sind und eine Rückhaltung nicht gefordert wurde. Darüber hinaus sind diese Baugrundstücke im Generalentwässerungsplan als Bestand bereits berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Retentionszisternen keine Nutzung des Regenwassers ermöglicht, da das gesammelte Regenwasser gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeleitet wird. Sofern eine Brauchwassernutzung vorgesehen wird, muss zusätzliches Volumen zur Rückhaltung (ohne Drosselabfluss) geschaffen werden.

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 Technik GmbH 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 hinaus gehende 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 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.



## **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 in wasserdurchlässigem Aufbau 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 wasserdurchlässig 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

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 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 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.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz gelten auch bei der Außenaufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten und sind ohne Festsetzung im Bebauungsplan einzuhalten.

## **6.6 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Ohlsbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet und zudem das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.7 Umweltbelange**

### **6.7.1 Vorgaben**

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.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.7.2 Bestand**

Im Plangebiet befinden sich entlang der Hubersgasse bereits drei Wohngebäude. Die noch unbebauten Grundstücksbereiche um die Wohngebäude werden als Hausgarten genutzt. Die übrigen Bereiche werden als Grünland bzw. kleingärtnerisch genutzt. Insbesondere auf den südöstlichen Grundstücken ist ein umfangreicher Baumbestand vorhanden.

### **6.7.3 Mensch**

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen ergeben sich hauptsächlich für die direkt nördlich angrenzende bestehende Wohnbebauung aufgrund der Inanspruchnahme der bisherigen Freifläche.

Durch das deutliche Abfallen des Geländes und die Anpassung der neuen Wohngebäude an den Geländeverlauf werden diese möglichen Beeinträchtigungen jedoch reduziert.

#### **6.7.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist nur zu einem geringen Teil versiegelt. Durch die Bebauung erfolgt eine weitere Versiegelung und Verschlechterung der Bodenfunktionen sowie der Funktion der Grundwasserneubildung. Ein geringer Beitrag zur Reduzierung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erfolgt durch die Vorgabe, auf den Baugrundstücken Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ortenberg-Ohlsbach“. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster als Altstandort geführt.

#### **6.7.5 Tiere und Pflanzen**

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse und Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen.

Nach den weiteren Untersuchungen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse teilweise sowie für Mauer- und Zauneidechse vollständig ausgeschlossen werden. Für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke) werden ferner Maßnahmen vorgeschlagen. Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie eine Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden:

Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien (außer Gelbbauchunke), Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge, Käfer und artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den hier behandelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

#### **6.7.6 Klima und Luft**

Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen mit einer Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die Durchgrünung wirkt sich positiv aus.

#### **6.7.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **6.7.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Ohlsbach und ist an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben und liegt - wie eine Insel - innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Das Plangebiet weist keine allgemeine Erholungsfunktion auf.

Nachteilige Auswirkungen auf besonders bedeutsame Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen nicht.

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

### **6.7.9 Abwägung der Umweltbelange**

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind überwiegend im bislang unbebauten Plangebiet vorhanden. Hierbei wird in noch unversiegelte Bereiche eingegriffen.

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

Darüber hinaus sind die Eingriffe erforderlich, um eine innerörtliche Bebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umzusetzen.

## **6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.8.1 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, Zeltdach 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

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.

Vorgeschrieben wird, dass die sichtbaren Außenwände in der Baugebietsteifläche WA2 eine Höhe von 9 m nicht überschreiten dürfen. Mit der Festsetzung der maximal sichtbaren Außenwand wird verhindert, dass talseitig durch Geländeabtrag bis zu viergeschossige Wandflächen entstehen. Ermöglicht wird bei den talseitigen Grundstücken jedoch die Ausbildung des Untergeschosses als Wohnraum. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse unterhalb ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird.

### Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhauspaare jeweils als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Derjenige, der die Antragsunterlagen zuerst vollständig eingereicht hat, legt daher die Gestaltungsvorgabe für das jeweilige Doppelhaus fest.

## **6.8.2 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 m<sup>2</sup>, und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

## **6.8.3 Gestaltung der un bebauten 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 Naturstein-Trockenmauern auszuführen sind und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. 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.

## 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.

### **6.8.4 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 Mehrfamilienhäusern der Anschluss über eine gemeinschaftliche Außenantenne erfolgen muss.

### **6.8.5 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.

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.

## **6.8.6 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 Rückhaltung mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Rückhaltung muss hierbei jeweils mindestens 4 m<sup>3</sup> betragen, der Drosselabfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasserkanalisation.

Ebenfalls wird vorgeschrieben, dass öffentlich ein Retentionsvolumen von mindestens 51 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von maximal 10 l/s herzustellen ist.

## **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. Auch in der Ortsdurchfahrt der L 99 sind keine negativen Auswirkungen im fließenden Verkehr zu erwarten.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes, werden Rückhaltemaßnahmen im Baugebiet vorgesehen. Hierzu werden die Rückhaltung auf privaten Grundstücken vorgeschrieben und ein Staukanal im öffentlichen Straßenraum geplant.

### **7.5 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	270.000 €
Entwässerung	290.000 €
Wasserversorgung	100.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)</b>	<b>660.000 €</b>

Mit der Eigentümergemeinschaft 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 notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt. Grundsätzlich findet die Bodenordnung auf der Basis der Freiwilligkeit der Eigentümergemeinschaft statt. Zur Neuordnung der Grundstücke wird daher eine gesetzlich vereinbarte Umlegung gemäß § 45ff BauGB durchgeführt.

### **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 die Eigentümergemeinschaft übertragen. Mit der Eigentümergesellschaft wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2019 durchgeführt werden.

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

Für die kanaltechnische Erschließung des Plangebietes ist rechtzeitig vor Baubeginn gemäß § 48 Abs. 1 WG das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde herzustellen sowie nach § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers über den öffentlichen Regenwasserkanal in den Vorfluter zu beantragen.

### **8.4 Sonstige vertragliche Regelungen**

Mit der Erschließungsgemeinschaft wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag werden insbesondere die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Erschließung des Baugebiets geregelt sowie der Ausbaustandard der Erschließungsmaßnahme.

### **8.5 Planungsrecht**

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

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Für das gesamte Plangebiet wird hierbei Wohnbaufläche (W) dargestellt.



## 9. Flächenbilanz

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

### Zahl der Wohneinheiten (WE)\*

Einzelhäuser	1,5 WE	15 Bauplätze	23 WE
Einzelhäuser	2,0 WE	6 Bauplätze	12 WE
Doppelhäuser	1,5 WE	2 Bauplätze	3 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>38 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	<b>etwa</b>	<b>94 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

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

Ohlsbach, .....

.....

Bernd Bruder  
Bürgermeister

Lauf, 17.10.2019 Kr-kös-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser