

GEMEINDE GOTTENHEIM
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN "AU
NEUENTWICKLUNG"**

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Gottenheim:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 E-Mail: ruppel-plan@t-online.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Schalltechnische Stellungnahme vom 20.01.2009

Geotechnische Stellungnahme mit Lageplan MHW-Höhengleichen

Pläne:

Hochwasserhöhenkarte HQ₁₀₀

Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM

ÜBER

DEN BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"**

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage (23.03. - 24.04.2009)

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am2009 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Au Neuentwicklung" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Au Neuentwicklung" nach § 74 LBO

gem. § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13 a BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Au Neuentwicklung" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Au Neuentwicklung"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Au Neuentwicklung" vom2009.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F. vom2009
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1:1000, i.d.F. vom2009
- c) Lageplan MHW-Höhengleichen vom 26.01.2009
- d) Lageplan "Berechnete Wasserspiegellagen (HQ100) im Bestand" vom 09.02.2009

SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung zur Offenlage (23.03. - 24.04.2009)

Seite - 2/3 -

Beigefügt sind:

a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom2009

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom2009

b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.vom2009

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.vom2009

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Au Neuentwicklung" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten folgende Bebauungspläne außer Kraft:

1. Teilbebauungsplan Gottenheim, Gewinn "Au", Straßen- und Bauflichtungsplan mit Gestaltungsplan
2. Bebauungsplan "Au II"
3. Bebauungsplan "Au III"
4. Bebauungsplan "Au IV".

Gottenheim, den2009

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung zur Offenlage (23.03. - 24.04.2009)

Seite - 3/3 -

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
vom.....

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG "

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und das "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im "**Allgemeinen Wohngebiet**" sind gem. § 1 Abs. 9 die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein **zulässig**:

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können die folgenden Nutzungen zugelassen werden:

aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

Schank- und Speisewirtschaften,

aus § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

Im "**Dorfgebiet**" (MD) nach § 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 1-9 BauNVO **allgemein zulässig**:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstitellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen.

Nicht zulässig sind nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

Vergnügungsstätten

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise (“o”) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Davon abweichende und genehmigte Bauweisen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil jeweils angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern bezieht sich die maximale Anzahl der Wohnungen auf je eine Doppelhaushälfte.

Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

1.4.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

1.4.3.1 Gründungstiefe der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die tiefste Gründung der Gebäude, ausgenommen Punktfundamente, darf nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) liegen. Dieser ist dem “Lageplan Grundwasser-Höhengleichen” (s. Anlage: Geotechnische Stellungnahme vom 28.01.2009, Ingenieurgruppe Geotechnik) durch Interpolation zu ermitteln.

Ausnahmen können für zwingend notwendige Bauteile wie z.B. Aufzugsunterfahrten zugelassen werden, wenn sie als wasserdichte “weiße” Wanne und auftriebssicher hergestellt werden und gegenüber der Unteren Wasserbehörde

nachgewiesen wird, dass Belange des Grundwasserschutzes und von Dritten nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die Vorgaben nach § 10 Abs. 4 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS - vom 11.02.1994 (GBL. S. 182) zuletzt geändert am 30.11.2005 (GBL. Nr. 17, S. 740) sind zu berücksichtigen.

1.4.3.2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, Gebäudeöffnungen, wasserdichte Wanne (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen werden **Mindesthöhen** festgesetzt. Diese sind dem beigefügten Lageplan "Berechnete Wasserspiegellagen (HQ100) im Bestand" vom 09.02.2009 (Ernst&Co., Freiburg) als NN-Höhen zu entnehmen, wobei jeweils der obere Wert maßgebend ist. Gebäude sind bis zu dieser Höhe als wasserdichte Wanne und auftriebsicher auszuführen.

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen dürfen als **Obergrenze** nicht höher als die nach Satz 1-2 zu ermittelnden Höhen zuzüglich 1,0 m liegen.

Bei Grundstücken, die gemäß Lageplan nach Satz 2 nicht von einer möglichen Überflutung berührt sind (weiße Flächen), dürfen die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen nicht tiefer als die Oberkante der angrenzenden Straße und nicht höher als 1,5 m über der Oberkante der Straße (Randstein) liegen.

Ausnahmen bei der Überschreitung der Obergrenzen sind bis zur Höhe eines bestehenden Gebäudes auf dem gleichen oder unmittelbar angrenzenden Grundstück zulässig.

1.4.3.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe nach Ziff. 1.4.3.2 bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf die im zeichnerischen Teil angegebenen Maße nicht überschreiten.

Garagen dürfen eine Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dach (i.d.R. der First) von 5,50 m nicht überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann bis zur Größenordnung von **0,5 m** zugelassen werden.

1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens **1,0 m** betragen. Vor Garagen ist auf privaten Grundstücken eine Fläche zum Parken von Fahrzeugen mit einer Tiefe von mindestens **5,0 m** vorzusehen.

1.5.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig.

1.6 Leitungsrecht

Im Bereich des Abwassersammlers ist dem Betreiber (Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht) die Verlegung und Unterhaltung der Kanalisation zu gestatten. Zur Sicherung dieses Rechtes ist die grundbuchrechtliche Eintragung maßgebend.

1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dach- eindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.7.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser- durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splitt- fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahr- zeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wasser- gefährdenden Stoffen erfolgt.

Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser- gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS vom 03.08.1996) sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

1.7.3 Private Freiflächen

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasser- durchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.4 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen sind auf dem Grundstück zu verteilen oder nachweislich anderweitig zu verwerten (s. auch Hinweise).

1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Baugebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Buchheimer Straße (L 187) und der Umkircher Straße (L 115). Daher sind folgende baulichen und technischen Vorkehrungen zu treffen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Buchheimer Straße und der Umkircher Straße sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß schalltechnischer Stellungnahme (s. Anhang als Bestandteil der Bebauungsvorschriften: “Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschmissionen durch Straßenverkehr, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 20.01.2009) so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt ist.

Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung ist entsprechend den Festlegungen in DIN 4109 (“Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise”, 11.89/08.92) abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. zu dem in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich zu bemessen.

Weiteres ist dem o.g. Gutachten zu entnehmen und entsprechend anzuwenden.

1.8.2 Zeitraum der Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die in Ziff. 1.8.3 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind für den “Prognose-Nullfall 2005” solange anzuwenden, bis der “Planfall 1 2025” eingetreten ist. Danach ist letzterer anzuwenden.

Der “Planfall 1 2025” gilt als eingetreten, wenn die geplante B 31 bis zum Anschluss Breisach für den öffentlichen Verkehr freigegeben ist.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Gottenheim abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gottenheim anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Oberboden soll nicht zur

Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftrags- höhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emission (Stäube, Gerüche, Geräusche) als orts- üblich hinzunehmen sind.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungs- anlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungs- anlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Gottenheim, den2009
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “AU NEUENTWICKLUNG”

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

1 Lage, Zielsetzungen, Verfahren

1.1 Lage

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 15,07 ha. Er liegt im Osten von Gottenheim nördlich der Umkircher Straße (L 115), östlich der Buchheimer Straße (L 187), südlich der Bahnlinie und grenzt im Osten an den Wald.

1.2 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Au Neuentwicklung“ dient dem Ziel, das weit gehend bebaute Gebiet durch eine Überplanung einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Die bestehenden Bebauungspläne „Au“, „Au II“, „Au III“ und „Au IV“ entsprechen auf Grund ihrer teilweise zu engen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungsanforderungen. Daher sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Au Neuentwicklung“ die Baumöglichkeiten für die Eigentümer im Hinblick auf die Art und das Maß der Nutzung erweitert werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sollen gelockert bzw. erweitert werden, um ein größeres Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Dazu soll im Bereich der vorwiegend jüngeren Bebauung das „Allgemeine Wohngebiet“ werden und im Bereich der vorwiegend älteren Bebauung und an der Umkircher Straße das „Dorfgebiet“ ausgewiesen werden.

Die Baumöglichkeiten sollen durch Aufhebung der grundstücksbezogenen Einzelbaufenster zu Gunsten von durchgehenden Baufenstern erweitert werden.

Darüber hinaus soll das Planwerk insgesamt vereinfacht und die Festsetzungen und Vorschriften reduziert werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen die in seinem Geltungsbereich liegenden o. g. Bebauungspläne aufgehoben werden.

1.3 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von ca. 40.300 qm, was der Bandbreite des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB entspricht (20.000 qm bis weniger als 70.000 qm). Dies erforderte eine **Einzelfall-Vorprüfung**, zu der die von der Planung berührten Behörden von der Gemeinde zu einer Besprechung am 14.01.2009 ins Rathaus Gottenheim eingeladen wurden. An der Vorprüfung haben folgende Teilnehmer mitgewirkt:

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Forstdirektion,
Regionalverband Südlicher Oberrhein,
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg:
- Naturschutzbeauftragter, Untere Naturschutzbehörde,
- Untere Wasserbehörde,
Vertreter der Gemeinde Gottenheim,
der Planer.

In der Besprechung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan präsentiert. Als **Ergebnisse der Vorprüfung** können festgehalten werden:

Seitens des **Regionalverbandes Südlicher Oberrhein** wird die Planung ausdrücklich begrüßt, da sie als wirksame Maßnahme zum Flächensparen angesehen wird.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung erhoben. Da es sich um ein überplantes Gebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Eine kurze Abhandlung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sollte jedoch vorgenommen werden (s. folgende Seite).

Es wurde dargelegt, dass durch weit gehende Beibehaltung der Grundflächenzahl keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades herbeigeführt wird.

Seitens der **Forstdirektion** wird auf den angrenzenden Wald am Ostrand des Gebietes hingewiesen. Dem kann jedoch entgegengehalten werden, dass die Baugrenzen zum Wald nicht verschoben werden, so dass der bisherige Waldabstand beibehalten wird. Dies gilt sowohl für die östlich angrenzenden Waldflächen, als auch die weiter nördlich an der Bahnlinie liegenden Grundstücke. Lediglich die Einzelbaufenster werden zu Gunsten von durchgehenden Baufenstern aufgehoben, was aber keine Auswirkungen auf den Waldabstand hat.

Eine Einbeziehung der Waldfläche im 30-m-Abstand wird nicht für erforderlich gehalten, da es sich hier eher um privat gepflegte Flächen handelt.

Es wurde einvernehmlich festgestellt, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt, mit Ausnahme einer kleineren Fläche für den Gemeinbedarf. Im Bebauungsplan wird im südwestlichen Bereich und an der Umkircher Straße das „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die Abweichungen des Bebauungsplanes können im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung als gering bezeichnet werden. Der Flächennutzungsplan soll jedoch im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist daher nicht erforderlich.

1.5 Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss:	05.05.2008
Vorprüfungstermin (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):	14.01.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	23.03.-24.04.2009
Satzungsbeschluss	

2. Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
Nutzung:	weitestgehend bebaute Grundstücke, Nutzgärten, Spielplatz, öffentliche Grünfläche, Verkehrsflächen
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben, die Bebauungsplanaufstellung wird begrüßt
Landschaftsplan:	keine Vorgaben (innerhalb der Siedlungsgrenze)

SCHUTZGUT:

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Mensch	<p>Immissionen: Straßenverkehrslärm durch die tangierende L 187 und die L 115. Die Verkehrsmengen werden durch den Bau der B 31 beeinflusst. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.</p> <p>Wohnqualität: die öffentlichen Grünflächen bleiben größtenteils erhalten. Die Freiräume zwischen Wohnbebauung und Wald sowie zwischen der Bahnlinie und der Bebauung bleiben bestehen. Auf Grund der Abstufung der L 115 zur Gemeindestraße kann der Anbauabstand hier verringert werden.</p> <p>Zu vernachlässigende oder geringe Auswirkungen durch bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Zu vernachlässigende Auswirkungen.</p> <p>Umnutzung im Bereich intensiv genutzter Privatgärten möglich. Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.</p>
Boden	<p>Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Verlust durch Bebauung im Zuge der Nachverdichtung</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen.</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.</p>
Wasser	<p>Grundwasser: geringer Flurabstand. Der Bebauungsplan setzt Mindesthöhen für die Gebäudegründung fest. Dadurch keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme.</p> <p>Auf Grund der durch ein HQ100 möglicherweise betroffenen Grundstücke werden Mindesthöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt.</p> <p>Oberflächengewässer: keines betroffen.</p>
Klima und Luft	Zu vernachlässigende Auswirkungen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da die Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird. Das Gebiet ist hinreichend durchgrünt.
Kultur- und Sachgüter:	Keine betroffen, bzw. Sicherung von Sachgütern durch Wertsteigerung auf Grund erweiterter Baumöglichkeiten.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungskonzeption des Baugebietes wird nicht verändert. Es ist jedoch geplant, nach der Fertigstellung der B 31 die Umkircher Straße von der Landesstraße (115) zur Gemeindestraße abzustufen. Daher soll der Anbauabstand entfallen, was eine bessere Grundstücksausnutzung dieser Grundstücke ermöglicht.

Eine Differenzierung der Verkehrsflächen in Fahrverkehrsflächen, Gehwege usw. ist wegen des weit gehend erfolgten Ausbaues nicht mehr erforderlich. Gleichzeitig soll die Straßengestaltung (Umkircher Straße) nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch bestehende Versorgungsleitungen gesichert. Die im Baugebiet vorhandenen Baulücken können alle an die bestehenden Netze angeschlossen werden, so dass keine Erschließungsmaßnahmen hierfür erforderlich werden.

Durch das Baugebiet führt im Osten in Süd-Nord-Richtung der **Abwassersammler** des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Die Trasse des Abwassersammlers ist im zeichnerischen Teil eingezeichnet. Gemäß Schreiben des Abwasserzweckverbandes vom 16.01.09 ist jedoch zu beachten, dass die genaue Lage des Kanals, d. h. sämtliche Maße vor Ort zu prüfen sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Schachtbauwerke nicht mittig des Kanals (DN 2500 mm) liegen, sondern tangential an den Kanal anschließen.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes (Regenwasser und Abwasser) erfolgt durch die bestehende Mischwasserkanalisation. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers wird von einer Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird bei Neubauten der Bau einer Zisterne festgelegt (s. örtliche Bauvorschriften), was den Regelungen in vergleichbaren Neubaugebieten entspricht.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "**Allgemeine Wohngebiet**" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Das in den alten Bebauungsplänen teilweise festgesetzte "Reine Wohngebiet" ist überholt, da die gegenwärtige Nutzung vielmehr einem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht. Es ist beabsichtigt, dass wohngebietsverträgliche Nutzungen, die beispielsweise die Versorgungssituation der Bewohner verbessern können, allgemein zulässig werden. Hierzu gehören insbesondere Läden zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten. Aber auch andere nicht störende Nutzungen können dazu

beitragen, das Wohngebiet attraktiver zu gestalten, beispielsweise Arztpraxen, Ateliers, Cafés, Kunsthandwerk, Dienstleistungen, kleinere Büros, nicht störende Handwerksbetriebe usw. Dabei wird nicht verkannt, dass bei allen zulässigen Nutzungen grundsätzlich auf ihre Gebietsverträglichkeit zu achten ist und dass es sich nur um eine "Angebotsplanung" handelt

Um die Wohnruhe im Gebiet sicherzustellen, sollen Nutzungen, die auf Grund ihrer Emissionen, beispielsweise durch Produktion oder Besucherverkehr die gewachsene Struktur stören könnten, nur ausnahmsweise zugelässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen).

Im Süd-Westen und an der Umkircher Straße wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "**Dorfgebiet**" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Diese Fläche beherbergt u.a. mehrere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, die Halle der Winzergenossenschaft und eine KFZ-Werkstatt. Die Ausweisung als "Dorfgebiet" ist zweckentsprechend, da hier u.a. "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" zum allgemein zulässigen Nutzungskatalog zählen. Die MD-Fläche umfasst im Südosten ebenso eine kleinere unbebaute Grünfläche an der Umkircher Straße, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Hierbei soll durch das eingetragene Baufenster ein ausreichender Abstand zur vorhandenen Bebauung sichergestellt werden.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein können, sollen im Dorfgebiet auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

Der **Kinderspielplatz** am Birkenweg bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten. Weitere Spielplätze sind weder vorgesehen noch auf Grund der örtlichen Verhältnisse notwendig (große Grundstücke, Nähe zum Wald).

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise soll eine relativ lockere Bebauung sicherstellen und einer Monotonie entgegenwirken. Die Beschränkung auf Einzelhäuser erscheint wegen der erfolgten Parzellierung nicht mehr notwendig, so dass nicht zu erwarten ist, dass überlange Gebäudekörper entstehen. Die Festsetzung der offenen Bauweise soll, so weit es die Grundstückszuschnitte zulassen, in Einzelfällen bessere Grundstücksausnutzungen durch Anbauten zu ermöglichen.

4.1.3 Wohnungen je Gebäude

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Wohndichte der gewachsenen Struktur anzupassen. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die gewachsene städtebauliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere hervorgerufen werden durch zu hohe Verdichtung, die Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen, durch den Verlust dörflicher Identität auf Grund zu hoher Fluktuation und

Anonymität, die in Folge von ungeregeltem Mietwohnungsbau entstehen könnte, sowie durch die Überlastung der technischen Infrastruktur.

Gleichzeitig soll eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen wird in Verbindung mit der Bauweise wirksam, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zu rechnen ist. Unberührt von der Regelung sind bestehende Wohnungen, die bereits vor dem Satzungsbeschluss rechtmäßig hergestellt wurden. Dies ist im Zweifelsfall vom Bauherrn nachzuweisen.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

4.1.4.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, erlaubt - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Die GRZ entspricht mit 0,4 dem Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO und wurde aus den Bebauungsplänen AU II –IV übernommen.

Dies bedeutet, dass der mögliche Versiegelungsgrad weit gehend identisch bleibt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht weitgehend dem baulichen Bestand, wobei es den Eigentümern überlassen bleiben soll, wo die Vollgeschosse untergebracht werden (beispielsweise als anrechenbares Untergeschoss oder Vollgeschoss im Dachraum).

Die Geschossflächenzahl von 0,8 soll bereichsweise eine bessere Ausnutzung der Wohnflächen in den Gebäuden ermöglichen. In der Gebäudereihe am Ostrand des Gebietes (Nutzungsschablone 1) wird die bisherige GFZ von 0,5 lediglich auf 0,6 heraufgesetzt, da hier wegen des Waldabstandes die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich geringer sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem alten Planungsstand insgesamt mehr vereinheitlicht.

4.1.4.3 Höhenbegrenzungen

4.1.4.3.1 Gründungstiefe der Gebäude

Im Gebiet besteht ein relativ hoher Grundwasserspiegel. Es soll vermieden werden, dass Gebäude in das Grundwasser hineinragen. Daher soll der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) durch Gebäudegründungen (Unterkante Fundament) nicht unterschritten werden.

Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt, das die Höhengleichen des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) im gesamten Baugebiet darstellt und das diesem Bebauungsplan als verbindliche Anlage beigefügt ist (Geotechnischer Bericht vom 28.01.2009, Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten). Da für die Grundstücke keine Einzelhöhen angegeben werden können, sind diese aus dem Grundwasserhöhenplan bei anstehenden Baumaßnahmen durch einfache Interpolation zu ermitteln. Hierbei soll jeweils die Mitte der Grundfläche des Baukörpers für die Berechnung der Gründungstiefe zu Grunde gelegt werden.

4.1.4.3.2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, Gebäudeöffnungen

Weite Teile des Baugebietes sind bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) durch Überflutung gefährdet. Dem soll dadurch begegnet werden, dass die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe und Gebäudeöffnungen mindestens auf die Höhe des HQ₁₀₀ (farbige Flächen im beigefügten Lageplan "Berechnete Wasserspiegellagen") gelegt werden. Bis zu dieser Höhe sind die Gebäude auch wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Weiße Flächen im Lageplan sind gemäß Berechnung nicht durch ein HQ₁₀₀ gefährdet. Hier sind die Gebäude bis zur OK Straße als wasserdichte Wanne auszuführen.

Um zu verhindern, dass Gebäude eine überhöhte Sockelhöhe aufweisen, wird diese gleichzeitig auf das Maß der HQ₁₀₀-Höhe zuzüglich 1,0 m begrenzt. Bei Grundstücken, die nicht von einem HQ₁₀₀ (weiße Flächen im o.g. Plan) tangiert werden, darf mit dem Erdgeschossfertigfußboden die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante (Randstein) nicht unterschritten werden (Mindesthöhe) und die Höhe von 1,50 m, gemessen von der Straßenoberkante (Randstein) bis zum Erdgeschossfertigfußboden nicht überschritten werden (Obergrenze).

Die Obergrenze der EG-Höhe darf im Ausnahmefall bis zur EG-Höhe eines vorhandenen Wohngebäudes auf dem gleichen oder unmittelbar angrenzenden Grundstückes überschritten werden, um unverhältnismäßige Höhenunterschiede zu vermeiden.

4.1.4.3.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf max. 11,0 m wird einheitlich festgesetzt und dient als Obergrenze, falls durch die maximale Ausnutzung anderer Festsetzungen (das Zusammenwirken von Baufenstern und Dachneigung) ggf. noch höhere Gebäudehöhen entstehen könnten, die das Gesamtbild stören könnten.

4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.5.1 Baugrenzen, Bebauungstiefe

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zu den alten Bebauungsplänen werden die Baufenster ohne seitliche Begrenzungen, d.h. durchgehend eingetragen. Hierdurch sollen die Spielräume bei der Grundstückseinteilung vergrößert werden. Somit sind bei den Grundstücksnachbargrenzen die Abstände gemäß LBO einzuhalten.

Die Tiefe der Baufenster erlaubt nunmehr ein besseres Vor- und Zurücksetzen von Gebäuden, was einer Auflockerung der Gebäudefronten dienen kann.

Die vollständige Ausnutzung der Baufenster wird durch die GRZ begrenzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass ein ausreichender Freiflächenanteil gewahrt bleibt.

4.1.5.2 Stellplätze und Garagen

Auf eine zwingende Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird. Der geforderte Mindestabstand von 1,0 m von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, den Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr einzuengen und eine Behinderung der Fahrdynamik bei größeren Fahrzeugen zu vermeiden.

Um den Straßenraum von parkenden und wartenden PKW freizuhalten, wird ein Stauraum für PKW vor Garagen gefordert.

4.1.5.3 Sichtflächen

Die Regelung dient der Verkehrssicherheit in den Straßeneinmündungsbereichen

4.1.6 Leitungsrechte

Im Bereich des Abwassersammlers ist dem Betreiber (Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht) die Verlegung und Unterhaltung der Kanalisation zu gestatten. Zur Sicherung dieses Rechtes ist die grundbuchrechtliche Eintragung maßgebend.

Bauliche Anlagen sind im Bereich des Leitungsrechtes nicht zulässig, ausgenommen Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Verkehrsflächen und Einfriedigungen.

4.1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft

4.1.7.1 Ausschluss von Metalldächern

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes vor Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metalldächer und metallische Dachmaterialien verursacht werden können.

4.1.7.2/3 Minimierung der Flächenversiegelung, private Freiflächen

Die vorgesehenen Regelungen dienen ebenfalls dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

4.1.7.4 Erdmassenausgleich

Die Vorschrift dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

4.1.8 Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da das Baugebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm durch die noch vorhandene L 115 (Umkircher Straße) liegt, sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig für den in Ziff. 1.8.2 der Bebauungsvorschriften genannten Zeitraum.

Hierzu wird auf das beigefügte Lärmschutzgutachten verwiesen, dem die Lärmimmissionen auf den Grundstücken entnommen werden können.

Da eine Lärmschutzwand als aktive Maßnahme nachträglich nicht mehr möglich ist, sind in den entsprechenden Bereichen entlang der Umkircher Straße und der Buchheimer Straße die Außenbauteile der Gebäude, so zu dimensionieren, dass eine hinreichende Luftschalldämmung der schutzbedürftigen Räume sicher gestellt ist. Die entsprechenden Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen, wobei es den Bauherren überlassen bleibt, wie die entsprechenden erforderlichen Lärminderungen erreicht werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen bei Gebäuden am Nordrand des Gebietes sind nicht erforderlich, da diese durch die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

4.1.9 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich (vgl. Seite 3/9).

5 Kosten

Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes nicht geplant. Daher entstehen hierdurch der Gemeinde keine Kosten.

Gottenheim, den2009

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:
Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

1 Dachformen und Dachflächen

1.1 Dachformen

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur Dächer mit der im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigung.

Flachdächer sind nur zulässig:

- bei Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut und als Terrasse genutzt werden,
- bei Garagen, die begrünt werden,
- bei Carports.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen an der Traufseite mindestens **0,50 m**, an der Giebelseite mindestens **0,40 m** betragen.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in der Farbskala rötlich bis bräunlich sowie Grau- und Anthrazittöne zu verwenden.

Materialien zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig (s. auch Ziff. 1.7.1 der Bauvorschriften).

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die **Breite** der Dachgauben darf insgesamt $\frac{2}{3}$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten. Dieses Maß gilt für die Summe aller Gauben auf einer Dachseite.

2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, folgende Höhen nicht überschreiten.

- im Kurvenradius von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen eine Höhe von 0,80 m, - in den übrigen Bereichen eine Höhe von 1,50 m.

Mit Einfriedigungen ist auf der Straßenseite ohne Gehweg, sowie bei öffentlichen Geh- und Radwegen, die nicht an eine Fahrbahn angrenzen, ein Schutzstreifen von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ansonsten gilt das Nachbarrechtsgesetz.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

Bruchteile der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

4 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm betragen, der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche (s. Begründung: Berechnungsbeispiel und Schemazeichnung).

Gottenheim, den2009

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmt.

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom

Gottenheim, den

.....

(Kieber, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"

Fassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB (Offenlagefrist: 23.03. – 24.04.2009)

1 Allgemeines

Um gestalterische, ökologische und verkehrliche Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes "Au Neuentwicklung" verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Au Neuentwicklung" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

2.1 Dachformen und Dachflächen

2.1.1 Dachformen

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig, sofern die einzelnen Dachflächen eine Neigung gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil aufweisen. Die Festsetzung der Dachneigung soll zusätzlich eine Beschränkung der Gebäudehöhe bewirken.

Flachdächer sind nur zulässig bei Garagen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden sowie generell bei Carports.

Die Bemessung der Dachüberstände bezieht sich auf Mindestmaße, die nicht unterschritten werden dürfen. Gemessen wird der waagrechte Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Dachsparren bzw. Ziegel.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich sowie in Grau- und Anthrazittönen zu verwenden. Dies bedeutet, dass das herkömmliche Spektrum der Farbgebung für die ortsbildtypische Dachlandschaft erweitert wird, was aber als noch vertretbar eingestuft wird, da alle übrigen Farbtöne ausgeschlossen sind.

Auf Ziff. 1.7.1 der Bauvorschriften (Ausschluss von Metaldächern) wird hingewiesen.

2.1.3 Dachgauben

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Diese kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

2.2 Einfriedigungen, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Einfriedigungen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen und die notwendige Fahrdynamik von Fahrzeugen nicht beeinträchtigen, insbesondere dann, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Daher werden entsprechende Abstände und Maximalhöhen für Einfriedigungen gefordert, die der Verkehrssicherheit dienen. Weiterhin sollen Einfriedigungen die Verkehrsräume nicht zu stark verschatten oder optisch isolieren.

Im übrigen wird auf Ziff. 1.5.3 der Bebauungsvorschriften (Sichtflächen) und die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Da im Baugebiet nur relativ wenige öffentliche Stellplätze ausgewiesen wurden, die Straßenquerschnitte teilweise relativ eng bemessen sind und die Verkehrsflächen nicht durch parkende PKW überlastet werden sollen, ist es erforderlich, dass die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Angesichts der ausreichenden Grundstücksgrößen ist eine Ausweisung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken zumutbar.

2.4 Retentionszisternen

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO müssen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser in Form von bewirtschaftbaren Zisternen hergestellt werden, um die Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren für Untergemeinden zu verringern und den Wasserhaushalt zu schonen. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung oder andere Zwecke in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Gemeinde verwendet werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

Zur Veranschaulichung der Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens einer Zisterne wird nachfolgend ein Rechenbeispiel gegeben.

Berechnungsbeispiel Zisterne:

Dachfläche Gebäude 10,00 x 12,50 m =	125,00 m ²
befestigte Hofflächen 6,00 x 8,00 m =	<u>48,00 m²</u>
Gesamtfläche	173,00 m ²

erforderliches Rückhaltevolumen V1: 2 m³ pro 100 m² befestigte Fläche:
173 m² x 2 ~ 3,5 m³

Ein gegebenenfalls gewünschtes Speichervolumen V2, z.B. für die Gartenberegnung kann variabel gewählt werden.

Zulässiger ständiger Kleinmengenabfluss aus dem Rückhaltevolumen V1:

0,2 l pro 100 m² befestigte Fläche
173 m² x 0,2 ~ 0,35 l/s

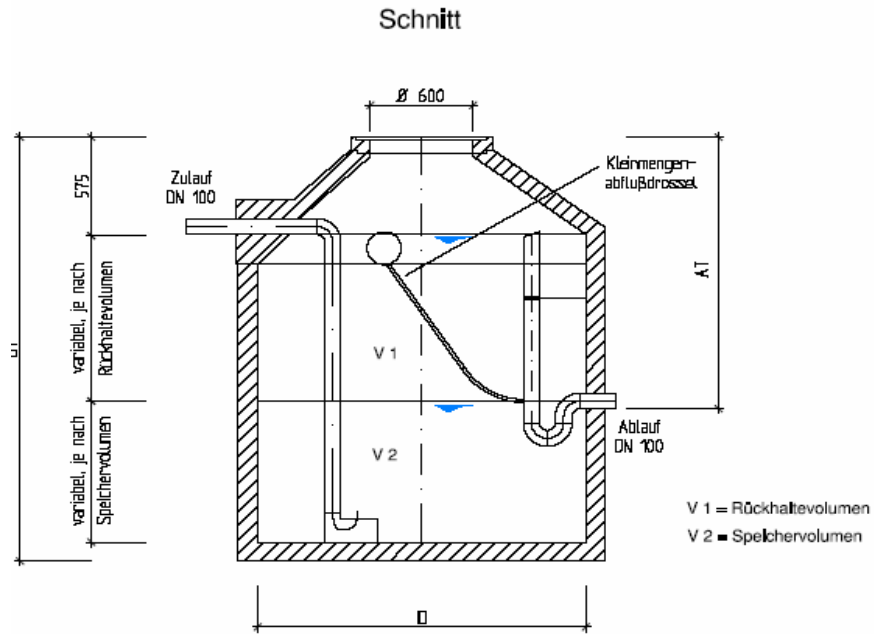
Zur besseren Aufrechterhaltung der Funktion wird empfohlen, einen Filter in das Zulauf- bzw. Ablaufsystem zu integrieren.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AU NEUENTWICKLUNG"

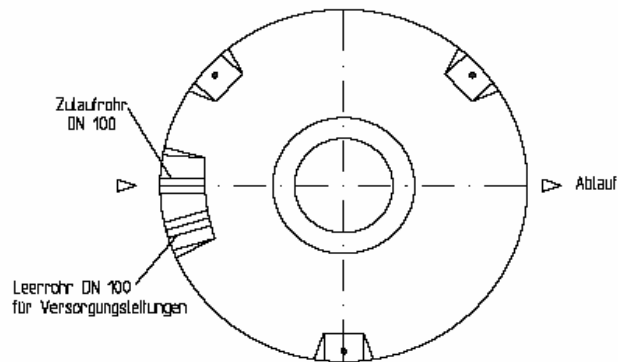
Fassung zur Offenlage (23.03. - 24.04.2009)

Seite -3/3 -

Schema-Zeichnung des Aufbaus einer Retentionszisterne:



Draufsicht



Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt

Gottenheim, den
(Kieber, Bürgermeister)