



4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ und Erlass der örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbeitrag
Geruchsausbreitungsberechnung
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 24.10.2022
Fassung: Offenlage



SATZUNGEN DER GEMEINDE WITTNAU

über

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“**
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau hat am __. __. ____

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“, sowie
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ ist der Bebauungsplan „Kirchweg“ in der Fassung der 3. Änderung vom 08.12.1998. Gegenstand ist ferner der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt vom __.__.____).

§ 3**Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich neu gefasst.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen.

§ 4**Bestandteile der Änderung**

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung
(Deckblatt M 1:500) in der Fassung vom __.__.____
- b) den neu erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen
für den Deckblattbereich (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil
(Deckblatt M 1:500) in der Fassung vom __.__.____
- b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften
(textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____

3. Beigefügt ist die

- a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____
- b) Umweltbeitrag mit Artenschutz vom Büro faktorgrün in der Fassung vom __.__.____
- c) schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud in der Fassung vom __.__.____
- d) Geruchsausbreitungsberechnung vom Büro iMA in der Fassung vom __.__.____

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 4. Änderung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wittnau, den __.__.____

Jörg Kindel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wittnau übereinstimmen.

Wittnau, den __.__.____

Jörg Kindel, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.

Die 4. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften vom ____ beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ und werden vollständig neu erlassen. Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten damit folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO und Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO sind auch als Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (GH)
- der Traufhöhe der baulichen Anlagen (TH),
- der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH),
- und den zulässigen Vollgeschossen (Z).

1.2.2 Im Dorfgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Nebengebäude, Stellplätze und Garagen mit den Zufahrten sowie Hofflächen überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- 1.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.3.1 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintragung in die Planzeichnung festgesetzt und ist bezogen auf die Oberkante Rohfußboden.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 5,60 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut. Die Traufen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern dürfen die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 1.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf 9,25 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.3.4 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten und sind auf allen Dächern zulässig.
- 1.3.5 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 3,50 m, gemessen ab der Oberkante Gelände bergseits an der Mitte der Garage, Carport oder Nebenanlage und der oberen Dachbegrenzungskante. Im Dorfgebiet dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Doppel- und Einzelhäusern festgesetzt.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.6 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.7 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baufenster sowie in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Im Dorfgebiet (MD) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig. Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.7.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.7.4 Garagen müssen zusätzlich zum Abstand gemäß Ziffer 1.7.3 auf der Seite der Einfahrt, zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, gemessen senkrecht zur Garagenöffnung.

- 1.8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$; z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen) auszuführen.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.9 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- 1.9.1 Der in der Planzeichnung mit einem Pflanzerverhaltensgebot gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung ist ein gleichwertiger Baum nachzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.9.2 Im Plangebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) und 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen (siehe Baumartenliste in den Hinweisen).
- 1.9.3 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, der Pflanzliste (siehe Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) entsprechende Bäume, werden angerechnet.
- 1.9.4 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen ist.
- 1.10 **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Schalldämmung der Außenbauteile
- 1.10.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-
 räume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und
 Ähnliches

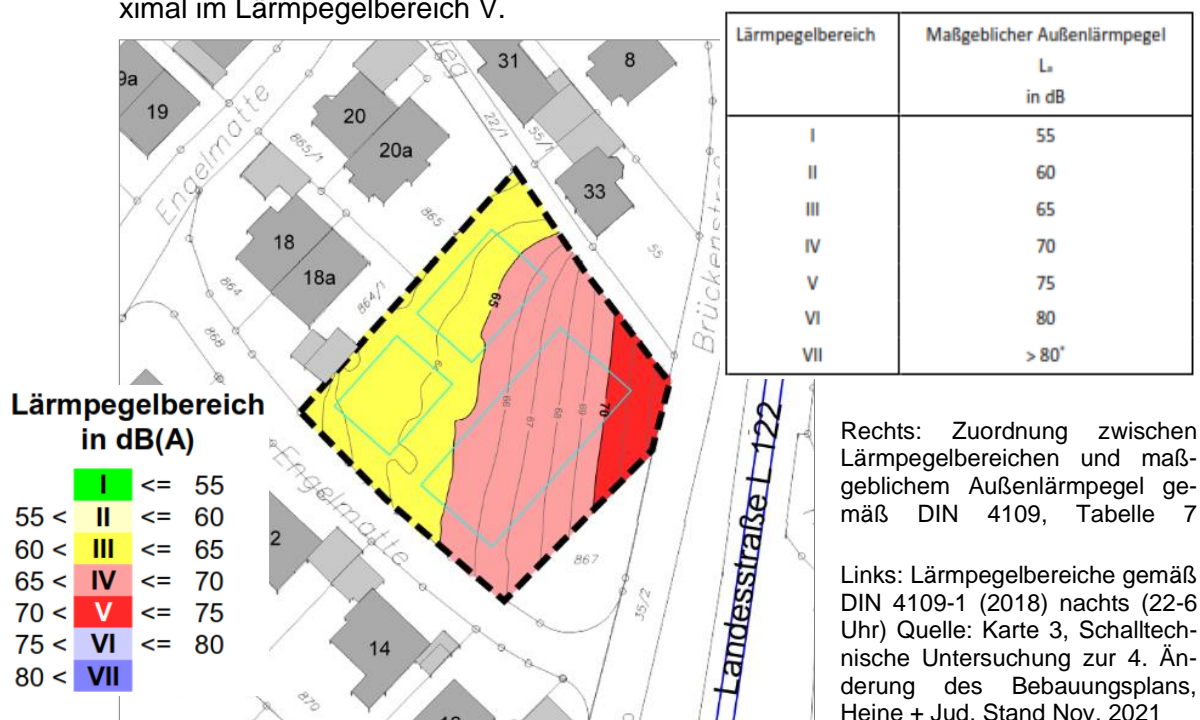
K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2:
 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

R'_{W,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in
 Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und
 Ähnliches.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Die geplanten Baugebiete (WA und MD) liegen maximal im Lärmpegelbereich V.



Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundrissorientierung

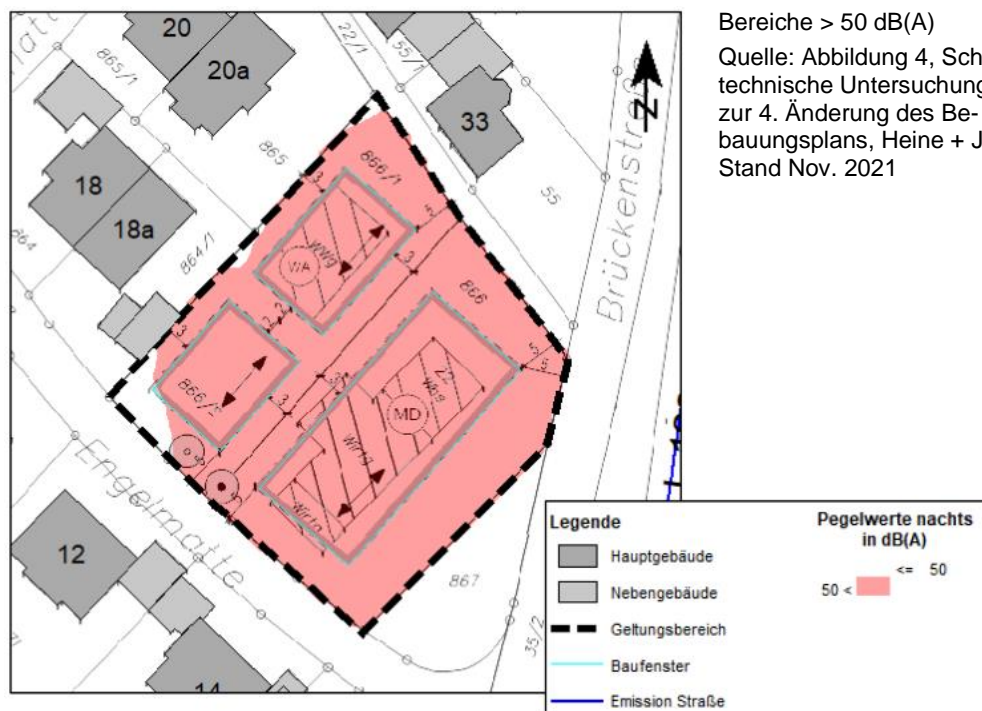
1.10.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten

Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Lüftungseinrichtungen

1.10.3

Im Bebauungsplangebiet sind in den Bereichen, in denen der Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) liegt, in den für das Schlafen genutzten Räumen, die nicht zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert sind, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

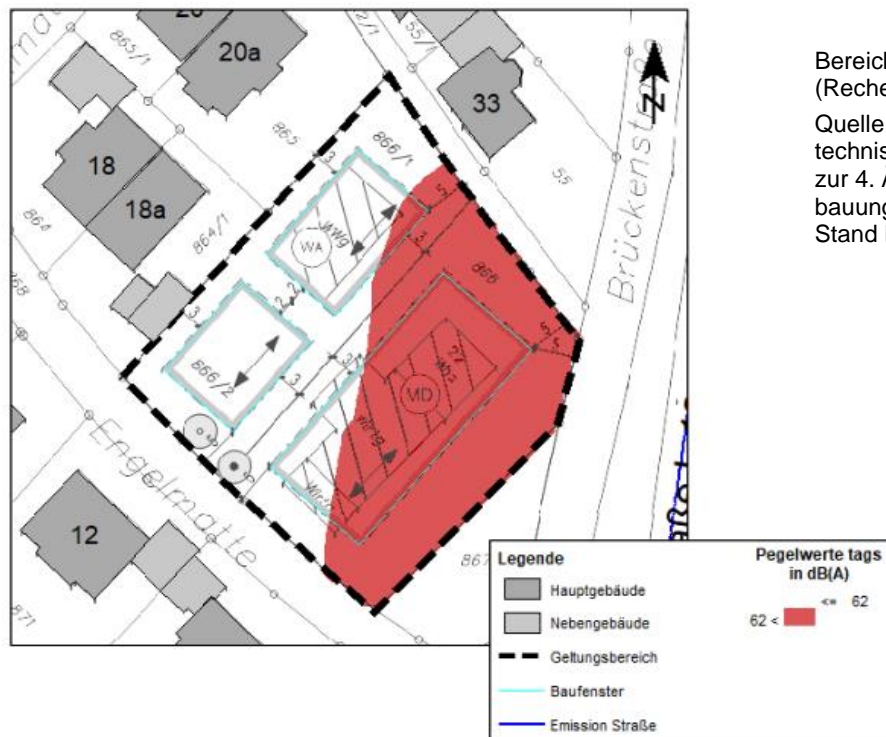


Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

1.10.4

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.



Bereiche > 62 dB(A) tags
(Rechenhöhe 4 m ü. Gel.)
Quelle: Abbildung 5, Schall-
technische Untersuchung
zur 4. Änderung des Be-
bauungsplans, Heine + Jud,
Stand Nov. 2021

Für andere Ausführungslösungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

1.11 **Bedingtes Baurecht** (§ 9 (2) BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Eine Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist erst zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die zulässigen Werte der Geruchsimmissionen gemäß der Prognose der Geruchsemissionen und -immissionen vom 10.05.2022 eingehalten werden.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dachformen und Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° zu errichten. Die Satteldächer sind in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° oder als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 2.1.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei Abgang ist die Begrünung zu ersetzen. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind Dachflächen, die zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
- Hinweis: Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Im gesamten Plangebiet sind Dachbegrünungen und die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Sie dürfen bei Dachneigungen ab 10 ° nicht aufgeständert sein.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

- 2.1.6 Die Länge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern darf insgesamt nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.
- 2.1.7 Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.8 Die Höhe der senkrechten Flächen (einschließlich Dachkonstruktion) von Gauben darf 2,0 m, gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche, nicht übersteigen.
- 2.1.9 Der Mindestabstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern muss zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First mindestens 0,50 m (parallel zur Dachfläche gemessen) betragen.

- 2.1.10 Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.11 Unterhalb von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss eine Dachfläche von mindestens 0,60 m Breite liegen.
- 2.2 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,8 m sein, geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u.ä.) sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante.
- 2.2.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 2.2.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.2.4 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.3 **Müllstandorte** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.4 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

Folgende Hinweise werden für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ ergänzt bzw. ersetzt:

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden 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 in Mieten zwischenzulagern.

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

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Artenschutz

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vor dem Baubeginn umzusetzen:

- V1: Vor Baubeginn werden die für Eidechsen geeigneten Strukturen im Eingriffsbereich, wie zum Beispiel die Holzstapel oder Steinhäufen, vorsichtig abgetragen.
- V2: Der Eingriffsbereich wird ab März des Eingriffsjahres weiterhin regelmäßig kurz gemäht, um den Eidechsen keine attraktiven Strukturen zu bieten.
- V3: Vor Baubeginn ist im Süden des Plangebiets zwischen den Flurstücken 866 und 866/2 ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser soll das Einwandern von Eidechsen in die Baugrube verhindern. Dieser wird so lange benötigt, bis auf der Baustelle keine offenen, leicht grabbaren Bodenbereiche mehr vorhanden sind, da diese Strukturen sich für die Eiablage der Eidechsen eignen.

3.5 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.6 Baumarten

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen (dabei handelt es sich um gebietsheimische Bäume und Sträucher, die mit einer trockenen und mäßig trockenen Bodenfeuchte zurechtkommen):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Edelkastanie (*Castanea sativa*)
- Roter Hartriegel (*Cornus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Feld-Ulme (Ulmus minor)
- Wolliger Schnellball (Viburnum lantana)

Neben den genannten Arten wird v.a. auch die Verwendung von Alten Obstsorten empfohlen. Beispiele für Äpfel sind: Rheinischer Bohnapfel, Antonowka, Bittenfelder, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Hauxapfel, Leibserdinger Langstiel, Roter Bellefleur, Sonnenwirtsapfel, Champagner Renette und Maunzenapfel. Beispiele für Birnen sind: Schweizer Wasserbirne; Grüne Jagdbirne, Gute Graue und Junkerbirne. Bei den Birnen ist das Problem mit dem Befallsdruck durch Feuerbrand zu beachten.

3.7 Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Gemeinde Wittnau, den ____.

Jörg Kindel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wittnau übereinstimmen.

Wittnau, den ____.

Jörg Kindel, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am ____.
Die 4. Bebauungsplanänderung wurde damit am ____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	3
1.4	Verfahrensablauf.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	5
2	Inhalte der Änderung	6
2.1	Änderungen zeichnerischer Teil.....	6
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
2.3	Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 4. Änderung.....	11
2.4	Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme.....	13
3	Umweltbelange	13
3.1	Planungsalternativen.....	13
3.2	Abwägung.....	14
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
5	Kosten	14
6	Bodenordnung	14
7	Städtebauliche Daten	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Kirchweg“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07.10.1986 rechtskräftig. Seither wurde er bereits 3-mal geändert, zuletzt im Jahr 1998. In allen drei Änderungen wurden jeweils für einen kleinen Teilbereich, die Inhalte der Planung geändert und die Bebaubarkeit den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst. Ziel war es dabei immer, das Plangebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen, so dass Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Nun ist wieder ein Grundstückseigentümer an die Gemeinde herangetreten, mit dem Wunsch auf einem bisher noch nicht bebauten Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten. Bisher sah der Bebauungsplan hier keine Bebauung vor, aufgrund der Größe des vorhandenen Grundstücks, der Lage sowie der vorhandenen Erschließung bietet sich hier eine weitere Bebauung jedoch an, so dass im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb der bereits bebauten Strukturen weiterer, dringend benötigter Wohnraum innerhalb der Gemeinde geschaffen werden kann.

Anlass der nun vorliegenden 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kirchweg“ ist, ein weiteres Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 866/2 auszuweisen. Ursprünglich war dieses Grundstück zusammen mit den nordöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken (Flst. Nrn. 866 und 866/1) ein zusammenhängendes, landwirtschaftlich genutztes Flurstück. Der Gesamtbereich ist aufgrund der auch heute noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. In diesem Gebietsbereich sind u.a. Betriebe für die Landwirtschaft zulässig. Das Grundstück Flst.Nr. 866/1 ist zusätzlich mit einem Wohnhaus bebaut. Hier war im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bereits ein Gebäude vorhanden, das im Bebauungsplan durch ein Baufenster gesichert war. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 866 genießt der bestehende landwirtschaftliche Betrieb weiterhin Bestandsschutz.

Geplant ist nun, den gesamten Bereich mit den drei Grundstücken Flst.Nrn. 866, 866/1 und 866/2 in die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen. Hierbei sollen die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 866/1 und 866/2 gemäß der bestehenden bzw. geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und das Grundstück Flst. Nr. 866 aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nach wie vor als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wurde schon im Vorfeld des Verfahrens durch das Büro iMA in Freiburg geprüft, ob Nutzungskonflikte hinsichtlich landwirtschaftlicher Emissionen des bestehenden Betriebs auf die geplante Wohnbebauung bestehen. Im Ergebnis ist eine Wohnbebauung zulässig, wenn bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden. So ist u.a. der bestehende Misthaufen zu verlegen.

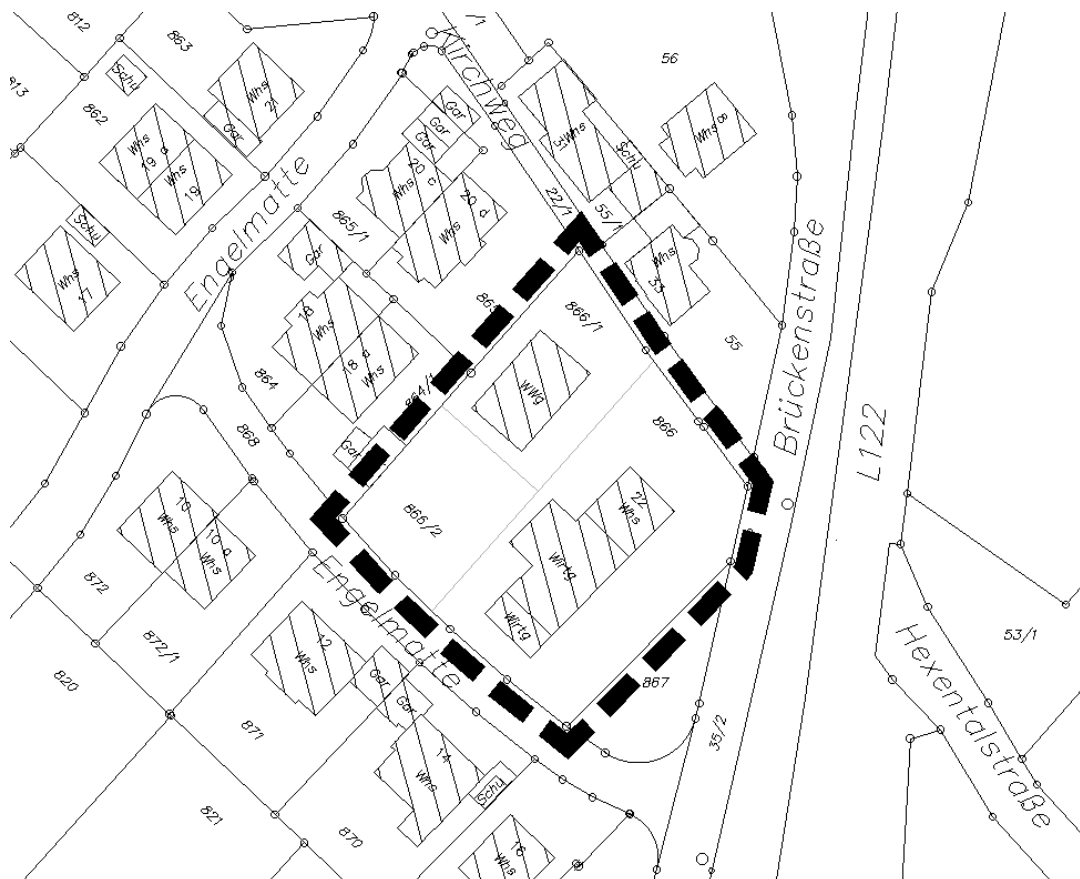
Des Weiteren war durch ein qualifiziertes Fachbüro zu untersuchen, ob im Änderungsbereich durch die im Osten vorbeiführende Landesstraße L 122 mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1986. Damals wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und gemeinsam als Satzung beschlossen. Dies ist heute aus rechtlicher Sicht nicht mehr möglich, so dass im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans

nun örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung für den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgestellt werden müssen. Insgesamt soll die 4. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da ein bestehender Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung überarbeitet werden soll.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 866, 866/1 und 866/2 vollständig und hat eine Größe von knapp 1.870 m². Er liegt zentral im Ortsteil Biezychofen, westlich der Landesstraße L122. Im Norden und Süden wird das Plangebiet von Verkehrsflächen begrenzt, im Norden liegt der Kirchweg, im Süden die Straße Engelmatten. Im Südosten liegt eine öffentliche Grünfläche, im Nordwesten grenzt die Wohnbebauung von Wittnau an. Das Plangebiet ist bereits in Anspruch genommen, im Süden liegt ein landwirtschaftlicher Hof, der zwischenzeitlich jedoch nur noch als Nebenerwerb genutzt wird. Im Norden des Plangebiets wurde bereits ein weiteres Wohnhaus errichtet. Die Abgrenzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde zweckdienlich gewählt, so dass die geplante Nachverdichtung umgesetzt werden kann.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

1.3 Planungsverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenent-

wicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachverdichtet werden. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit erhöht werden, so dass ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann. Die Gemeinde optimiert damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials durch die Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 1.870 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde Wittnau keine weiteren Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Schönberg bei Freiburg“ Nr. 8012441 ist etwa 2,9 km entfernt und durch die vorhandene Bebauung von Wittnau sowie durch intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ Nr. 8012342 umfasst weitere Flächen westlich und südlich von Wittnau, liegt jedoch in einer Entfernung von mindestens 600 m und ist durch den Siedlungskörper von Wittnau vom Plangebiet entfernt. Durch die nun vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzziele zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

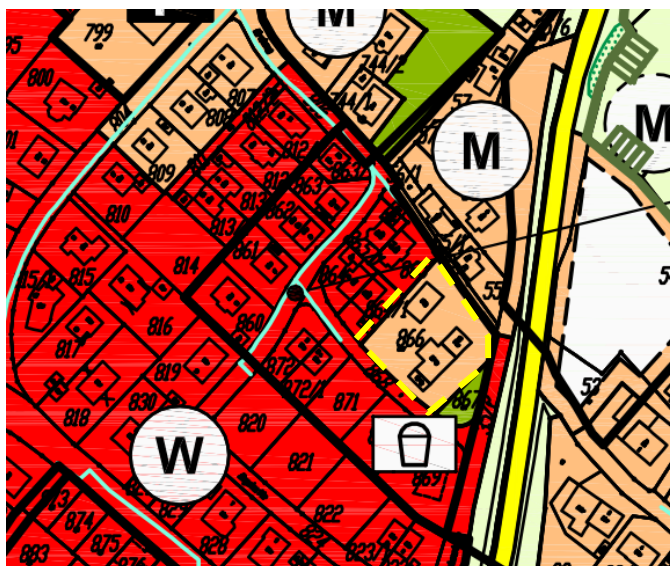
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

1.4 Verfahrensablauf

15.11.2021	Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
.....	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
.....	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
.....	
Anschreiben vom mit Frist bis	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
.....	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Wittnau gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, rechtswirksam am 15.05.2009. Im vorliegenden Fall



wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental mit Darstellung des Änderungsbereichs (gelb, eigene Darstellung, o.M.)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um die teilweise Änderung der Darstellung von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Die ursprünglich vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist rückläufig und angrenzend befinden sich ausschließlich Wohnbebauungen. Es ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zulässig ist und der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst wird.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Änderungen zeichnerischer Teil

Die rechtskräftige Planzeichnung setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet fest, mit 2 Baufenstern, die die damals bestehenden Hofgebäude abbildeten. Darüber hinaus wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Baumpflanzungen festgesetzt, sowie durch Einschrieb in die Baufenster die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe. In der Nutzungsschablone wurde darüber hinaus das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
„Kirchweg“ in der Fassung der 3. Änderung
mit Geltungsbereich der 4. Änderung (rot),
unmaßstäblich

MD	I
0,4	0,5
△	35-45 ⁰
	SD

Im Zuge der nun vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung soll die Planzeichnung durch ein Deckblatt überlagert werden. Ziel der Änderung ist es, sowohl die zulässige Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich zu ändern als auch die Parameter der Bebaubarkeit. So wird das Plangebiet im Norden nun als allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass die Wohnnutzung zulässig ist. Der Teilbereich im Süden verbleibt als Dorfgebiet, so dass sowohl eine Wohn- als auch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zulässig bleiben. Die Baufenster werden insgesamt überarbeitet und an den Bestand angepasst. Darüber hinaus wird ein weiteres Baufenster in die Planung aufgenommen, so dass auch auf dem neuen Flurstück 866/2 ein Wohnhaus realisiert werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann so ein bereits in Anspruch genommener Innenbereich nachverdichtet werden, so dass dringend benötigter Wohnraum für eine ortsansässige Familie geschaffen werden kann. Darüber hinaus wird die Darstellung der Bäume geändert. So wird in der Planzeichnung durch ein Pflanzungsgebot ein Baum gekennzeichnet, der bereits gepflanzt ist und eine ökologische Wertigkeit aufweist. Darüber hinaus wird in der Planzeichnung keine weitere Aussage zu Anpflanzungen gemacht, um eine höhere Flexibilität zu erreichen. In die planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe folgendes Kapitel) wird hingegen aufgenommen, dass Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen sind. So können die Grundstückseigentümer individuell entscheiden, wo die Bäume und Sträucher angepflanzt werden, so dass zum einen die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gegeben bleibt, zum anderen die Spielräume für die Grundstückseigentümer jedoch größer bleiben.

2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1986 und beinhaltet verschiedene Vorgaben, vor allem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Gestaltung der Bebauung. Im Zuge der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich überarbeitet werden. Dementsprechend werden sie neu gefasst.

Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich ist das wesentliche Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans. Dementsprechend wird die Darstellung zweigeteilt, indem die Flurstücke Flst.Nrn. 866/1 und 866/2 als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, während das Flurstück Flst.Nr. 866 wie bisher als Dorfgebiet festgesetzt bleibt. Um ungewollte städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung, sowie den Ortsteil zu vermeiden, werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen. So wird im allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von der Versorgung des Plangebiets dienende Läden und von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden massiv Verkehr ins Plangebiet lenken, so dass die Nachbarschaft sowie der Ortsteil beeinträchtigt würden. Auch sind diese Nutzungen hier städtebaulich nicht richtig platziert, da es sich um ein ruhiges, dörfliches Wohngebiet handelt, dass die genannten Nutzungen mit den damit verbundenen Besucherverkehren auch aufgrund der engen Straßenverhältnisse nicht aufnehmen kann. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch wesentlich zu klein, um die dargestellten Nutzungen zu ermöglichen, so dass der Ausschluss städtebaulich sinnvoll ist.

Für das Dorfgebiet wird ebenfalls definiert, dass die im Nutzungskatalog des Dorfgebiets in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht vollumfänglich zulässig sind. So sind auch im Dorfgebiet aus den gleichen Gründen wie im an-

grenzenden Wohngebiet, die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Auch wird auf Grund der zu erwartenden Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung die Errichtung einer Tankstelle ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese vor allem in den Abendstunden zu verkehrlichen und Lärmbelastungen in der unmittelbaren Umgebung führen. Darüber hinaus haben Vergnügungsstätten für die angrenzenden Gebiete oft negative Auswirkungen, die sich im so genannten Trading-Down-Effekt bemerkbar machen.

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Plangebiets von einem Dorfgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet verändert sich die planungsrechtliche Situation im gesamten Plangebiet. Der heute im Dorfgebiet ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist weiterhin zulässig, gerade auf Grund der heranrückenden Wohnbebauung muss jedoch sichergestellt werden, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen nicht zu Konflikten führen. Dementsprechend wurde eine Geruchsausbreitungsrechnung vom Büro für Immissionen, Meteorologie und Akustik Richter & Röckle aus Gerlingen erstellt. In dieser Berechnung wird dargestellt, welche Auswirkungen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit Mutterkuh- und Legehennenhaltung auf die dann angrenzende Wohnbebauung hat. Der Berechnung liegt die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung zu Grunde mit einer Legehennenhaltung am Standort sowie einer Mutterkuhhaltung, bei der die Tiere in den Sommermonaten jedoch außerhalb auf Weiden gehalten werden. Für die landwirtschaftlichen Emissionen sind vor allem ein Festmistlager, sowie die Türen und Fenster der Ställe relevant. Um die zulässigen Beurteilungswerte im neuen Wohngebiet einzuhalten und damit erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen zu verhindern, müssen 2 Maßnahmen umgesetzt werden. Zum einen muss das bestehende, offene Festmistlager westlich des Stallgebäudes aufgegeben werden. Dies bedeutet, dass der Festmist zukünftig nicht mehr offen gelagert, sondern gleich aus dem Stall abgefahren wird, das bestehende Lager wird ebenfalls abgefahren, gegebenenfalls vorhandene Jauche- und Sickergruben sind entsprechend abzudecken, so dass die Geruchbelastungen hierdurch nicht mehr vorhanden sind. Als zweite Maßnahme verpflichtet sich der Landwirt die Türen auf der nordwestlichen Stallseite nur noch selten zu nutzen, so dass die Emissionen zukünftig über die 3 Fenster auf der Südostseite und damit abgewandt von der Wohnbebauung, freigesetzt werden. Um das gelegentliche Öffnen der Türen zu berücksichtigen, wurde in die Geruchsausbreitungsrechnung aufgenommen, dass die Tür etwa eine Stunde am Tag offen ist. Unter Berücksichtigung dieser beiden Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden, so dass ein zulässiges Nebeneinander ermöglicht wird. Die Geruchsausbreitungsrechnung wird den Unterlagen als Anlage beigefügt. Um zu sichern, dass eine Bebauung erst dann realisiert wird, wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, wird ein bedingtes Baurecht in die Bauvorschriften aufgenommen (siehe unten).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Eintragung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Die Werte wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und überarbeitet. So wird die zulässige Grundfläche (GRZ) im gesamten Plangebiet weiterhin auf 0,4 festgesetzt, so dass sich gegenüber der bestehenden Planung keine Änderung ergibt. In die textlichen Festsetzungen wird jedoch aufgenommen, dass im Dorfgebiet eine

Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist. Damit sind Nebenanlagen, Stellplätze und Nebengebäude in einem größeren Umfang zulässig, was der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung trägt und eine weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes sichert. Auch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) wird überarbeitet und den aktuellen Anforderungen an die Stadtplanung angepasst. So soll auch die Errichtung von 2 Vollgeschossen möglich sein, so dass auch die zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8 angehoben wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll so die Ausnutzbarkeit, der bereits in Anspruch genommenen Flächen erhöht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Um eine Bebauung zu sichern, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt, werden die bestehenden Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Traufhöhe ebenfalls in die aktuelle Planung aufgenommen. Die festgesetzten Werte orientieren sich zum einen am bereits realisierten Bestand, zum anderen werden die Werte gegenüber den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan leicht erhöht, so dass eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen möglich wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung ist die Erhöhung angemessen, da sich die Bebauung weiterhin in die Umgebung einfügt. Die festgesetzten Höhenangaben basieren weiterhin auf der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe, so dass für jedes Baufenster klar formuliert ist, wie hoch die neue Bebauung sein darf.

Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war festgesetzt, dass im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung soll beibehalten werden, so dass sich die Bebauung auch weiterhin harmonisch in die Umgebung einfügt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes angepasst, indem ein weiteres Baufenster in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann so eine weitere Wohnbebauung im Plangebiet realisiert werden. Die bisherigen Baufenster bleiben erhalten, werden jedoch in der Größe und der Lage angepasst, so dass sowohl die bestehende Bebauung abgebildet ist, als auch entsprechende Entwicklungsoptionen für die Zukunft gesichert werden.

Stellung baulicher Anlagen

In der Planzeichnung ist durch die Darstellung der Firstrichtung die zulässige Stellung der baulichen Anlagen definiert. Diese orientiert sich zum einen an den bestehenden Bauwerken im Plangebiet, zum anderen an den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. So ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung harmonisch einfügt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren verschiedene Festsetzungen zu Garagen, Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen aufgenommen. Diese wurden insgesamt überprüft und den aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Grundlagen angepasst. So sind Garagen und Carports, also überdachte Pkw-Stellplätze, sowie Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet nun nur noch in dem Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Im Dorfge-

biet hingegen sind diese Anlagen weiterhin im gesamten Baugebiet zulässig, vor allem aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb und den damit verbundenen Anforderungen an Nebenanlagen und deren Zugänglichkeit. Darüber hinaus müssen diese baulichen Anlagen jedoch im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um diese nicht einzuengen oder Behinderungen zu vermeiden. Im Bereich der Garagen von der die Zufahrt erfolgt, muss darüber hinaus ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden, so dass zum einen hinsichtlich der Verkehrssicherheit eine ausreichende Sicht beim Ein- und Ausfahren aus der Garage gegeben ist. Zum anderen entsteht so ein Stauraum vor der Garage, der ausreichend dimensioniert ist, so dass dieser ebenfalls als Stellplatz genutzt werden kann, ohne dass der angrenzende Verkehrsraum eingeengt wird.

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

Um die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter durch die ermöglichten Änderungen des bestehenden Baurechts auszugleichen, werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan neu aufgenommen. So wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen. Dies war bisher auch schon im Bebauungsplan enthalten und soll weiterhin gelten.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens die Verwendung bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung verboten, da von diesen Materialien Ionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden könnten. Auch bei der Außenbeleuchtung der Bebauung werden Einschränkungen bei der Wahl der Leuchtmittel vorgenommen. So soll die Beeinträchtigung der Fauna durch Licht vermieden werden, indem zum Schutz dieser festgesetzt wird, dass nur insektenschonende Beleuchtungen zulässig sind.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, nach der bezogen auf die Größe des Baugrundstücks Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Da im Plangebiet jedoch auch schon ein Baum vorhanden ist, der erhaltenswert ist, wird ergänzt, dass dieser Baum entsprechend zu erhalten ist. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Landesstraße L122, so dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet zu beurteilen. Diese schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud aus Freiburg erarbeitet und liegt den Unterlagen als Anlage bei. Diese Untersuchung kommt, basierend auf den Berechnungen zum Verkehrslärm zu dem Schluss, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, so dass Schutzmaßnahmen notwendig sind. In der schalltechnischen Untersuchung werden die verschiedenen Maßnahmen dargestellt und gegeneinander abgewogen. So sind aktive Maßnahmen, wie die Errichtung einer abgewinkelten Lärmschutzwand entlang der Grenze des Plangebiets mit einer Höhe von 5,5 m

nicht möglich, da so die Zufahrten ins Plangebiet kaum noch möglich wären und die städtebaulichen Auswirkungen dieser Mauer gegenüber den angrenzenden Bebauungen sowie der Straße massive Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden. So werden zum Schutz der Bewohner im Plangebiet verschiedene passive Lärmschutzmaßnahmen in die Planungen aufgenommen, wie die Herstellung der Außenbauteile in einer entsprechenden Bauweise mit Lüftungseinrichtung, die Grundrissorientierung oder der Schutz der Außenwohnbereiche. Insgesamt tragen diese Maßnahmen dazu bei, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen.

Bedingtes Baurecht

Innerhalb des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Hof, der heute und zukünftig entsprechend genutzt wird. Um Konflikte mit der Wohnnutzung auszuschließen, wurde vom Büro iMA aus Freiburg eine „Prognose der Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 866/2 in 79299 Wittnau“ erarbeitet. Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine Bebauung im neu geplanten Wohngebiet zulässig ist, wenn die in der Prognose definierten Maßnahmen umgesetzt werden. So ist das bestehende Festmistlager zu verlegen und Türen sind geschlossen zu halten. Dementsprechend wird ein bedingtes Baurecht in die Bauvorschriften aufgenommen, nachdem eine Bebauung erst dann möglich ist, wenn die Maßnahmen entsprechend umgesetzt und langfristig gesichert sind. Die Prognose liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil dessen.

2.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für die Geltungsbereiche der 4. Änderung

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchweg“ von 1986 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bauvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die verschiedenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften überprüft, aktualisiert und ergänzt. Insgesamt werden neue örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ als eigenständige Satzung erlassen.

Dächer, Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren verschiedene Gestaltungsvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen enthalten. Diese werden nun in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften übernommen. Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer werden die örtlichen Bauvorschriften präzisiert und teilweise erweitert. So sind bei den Dachformen weiterhin nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig, die möglichen Dachneigungen wurden jedoch angepasst, so dass nun auch Dächer mit etwas flacheren oder steileren Dächern (von 25°-48°) zulässig sind. So können auch moderner Dachformen realisiert werden. In den rechtskräftigen Bauvorschriften wurde das versetzte Pultdach bisher als Sonderform des Satteldaches mit versetzten Dachflächen definiert. Darüber hinaus wird nun aufgenommen, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10°

zulässig sind. Diese sind dann jedoch extensiv zu begrünen, so dass eine positive Wirkung auf die Umwelt ermöglicht wird. Neben der Definition der Dachform wird auch das Thema der Dacheindeckung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Weiterhin sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungsmaterialien zulässig, ergänzt jedoch auch um die Möglichkeit graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Diese finden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bereits vielfach Anwendung, so dass sich die neue Bebauung weiterhin gut in das Ortsbild einfügen wird. Darüber hinaus wird neu in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Dachbegrünungen generell zulässig sind. Damit wird der aktuellen Entwicklung Rechnung getragen, dass immer bessere technische Möglichkeiten entwickelt werden, um auch geneigte Dächer zu begrünen. Da diese jedoch aktuell noch technisch aufwendig sind und einer hohen Pflege bedürfen, soll eine Begrünung der Dachflächen zwar möglich sein, jedoch nur für Flachdächer und flach geneigte Dächer soll sie zwingend vorgeschrieben werden. Auch wird in die Bauvorschriften aufgenommen, dass Anlagen zur solaren Energiegewinnung ebenfalls auf allen Dachflächen zulässig sind, dass diese jedoch aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrswegen ausgeschlossen ist. Die Verwendung von Wellfaserzement, Dachpappe und offenen Bitumenbahnen wird ausgeschlossen, da diese Materialien nicht ortstypisch sind und dementsprechend negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind.

Neben der Gestaltung der Dächer werden auch die Bauvorschriften für Dachaufbauten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, angepasst und präzisiert. So sind weiterhin Dachaufbauten zulässig, jedoch dürfen diese nicht mehr als zwei Drittel der Dachfläche in Anspruch nehmen. Dies ist mehr als bisher zulässig, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf 2, ist dies jedoch sinnvoll, so dass das Dachgeschoss angemessen ausgenutzt werden kann, so dass insgesamt mehr Wohnraum entstehen kann. Die Dachaufbauten müssen weiterhin entsprechende Abstände einhalten, so dass die Dachaufbauten die Dachlandschaft nicht überprägen und damit ebenfalls negative Auswirkungen auf das Dorfbild entstehen.

Einfriedungen

Einfriedungen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft sowie den angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden, werden nun Bauvorschriften zu Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, geschlossene Einfriedungen, wie Mauern oder Sockel zusätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,5 m, so dass der Straßenraum nicht eingengt wird. Darüber hinaus wird die Materialität von Einfriedungen eingeschränkt, da ortsuntypische Materialien wie Stacheldraht ausgeschlossen werden sollen. Auch wird festgesetzt, dass Draht- oder Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung zu begrünen sind, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Es werden jedoch Nadelgehölze ausgeschlossen, da diese einen nur sehr geringen ökologischen Wert haben und nicht ortstypisch sind.

Müllstandorte, Grundstücksgestaltung

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte und Grundstücksgestaltung. Beide Festsetzungen sollen das Ortsbild schützen und

Konflikte minimieren. Die Müllbehälter sind gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, so dass sie im Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die verbleibenden Grünflächen hingegen sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden, zum einen um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, zum anderen, um das Ortsbild nicht durch das Brachliegen von offenen, nicht genutzten Flächen negativ zu beeinträchtigen. Um moderne, aber ökologisch geringwertige Freiflächengestaltungen, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen zu vermeiden, wird in den örtlichen Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass diese Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sog. Steingärten) gemäß dem Naturschutzgesetz nicht zulässig sind.

2.4 **Änderungen bei den Hinweisen und nachrichtliche Übernahme**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher einige Hinweise enthalten. Diese werden aktualisiert und den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden weitere Hinweise aufgenommen, beispielsweise zu Anpflanzungen und Baumfällungen.

3 **UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierfür wurde vom Büro faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist.

3.1 **Planungsalternativen**

Insgesamt soll im vorliegenden Fall eine bereits in Anspruch genommene Fläche anders genutzt werden. Der bisher bestehende landwirtschaftliche Betrieb verkleinert seine Fläche zugunsten von 2 Wohngebäuden, die nun als Wohngebiet dargestellt werden sollen. Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um eine Entwicklung im Innenbereich handelt. So kann Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, ohne den bestehenden Hof in seiner heutigen Nutzung zu beeinträchtigen. Im Vergleich zu einem Neubau an anderer Stelle kann hier ein Innenbereich von Wittnau sinnvoll nachverdichtet werden, was dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung Rechnung trägt und einer Entwicklung im Rand- oder Außenbereich deutlich vorzuziehen ist. Für die Entwicklung im Plangebiet selbst konnte ebenfalls auf die Prüfung von Planungsalternativen verzichtet werden, da das eine neue Gebäude im Norden bereits errichtet wurde und das verbleibende Grundstück zu klein ist, um eine andere Bebauung gegebenenfalls mit einem Doppelhaus oder einem Mehrfamilienhaus zu realisieren. Insgesamt kann aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen auf die Prüfung von Alternativen verzichtet werden.

3.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Flachdächern bei Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie den umweltschützenden Festsetzungen kann auch zukünftig eine Verbesserung der Situation ermöglicht werden. Darüber hinaus werden die Festsetzungen so angepasst, dass die Vorgaben des aktuellen Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg umgesetzt werden können. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form von Lärm und Geruchsbelastungen wurden ebenfalls geprüft, so dass durch entsprechende Regelungen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird im Norden durch den Kirchweg, im Süden durch die Straße Engelmatten begrenzt. Das Plangebiet ist großteils bereits bebaut. Durch die nun vorliegende Änderung wird eine weitere Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses ermöglicht. Die Erschließung ist hierfür bereits vorhanden und es kann davon ausgegangen werden, dass sie bereits ausreichend dimensioniert ist.

5 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Dementsprechend entstehen durch die Änderung keine Kosten für die öffentliche Hand.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.870 m², deren Art der baulichen Nutzung auf 817 m² als allgemeines Wohngebiet und auf 1.053 m² als Dorfgebiet festgesetzt wird.

Gemeinde Wittnau, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Jörg Kindel, Bürgermeister

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wittnau übereinstimmen.

Wittnau, den __.__.____

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.

Die 4. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Jörg Kindel, Bürgermeister