

GEMEINDE FRIEDENWEILER
ORTSTEIL RÖTENBACH
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Änderungen gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage (02.05.- 02.06.2023) sind kursiv gedruckt

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Lärmprognose, Stellungnahme vom 29.07.2022

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“

UND DEN

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE" UND DEN ZUGEHÖRIGEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am
.....in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan „Hauptstraße“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ nach § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023*,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023*
- die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) *zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023*
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023*.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Hauptstraße“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße“
- ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Hauptstraße" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom
- b) die Bebauungsvorschriften (Textteil) vom
- c) Lärmprognose, Stellungnahme vom 29.07.2022

Beigefügt ist eine Begründung vom

mit Umweltbericht vom

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE" UND DEN ZUGEHÖRIGEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ sind:

- a) gemeinsamer Zeichnerischer Teil vom
- b) örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

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

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite - 1/13 -

Inhalt

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	2
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	2
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
1.3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	2
1.3.2	Vollgeschosse	2
1.3.3	Höhenbegrenzungen	3
1.3.3.1	Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe	3
1.3.3.2	Gebäudehöhe	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.4.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.4.2	Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	3
1.4.3	Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.5.1	Ausschluss von Metalldächern	3
1.5.2	Minimierung der Flächenversiegelung	4
1.5.3	Pflanzgebote und Pflanzbindung für Bäume	4
1.5.4	Pflanzgebot Hecke (Fläche F1), (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	5
1.5.5	Fassadenbegrünung	5
1.5.6	Außenbeleuchtung	6
1.6	Lärmschutzmaßnahmen	6
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	8
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	8
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	8
2.2.1	Abwasserbeseitigung	8
2.2.2	Regenwasserbeseitigung	8
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	8
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	8
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	8
2.2.6	Entwässerungssatzung	8
2.3	Boden	9
2.4	Regenwassernutzungsanlagen	11
2.5	Landwirtschaftliche Emissionen	12
2.6	Baugrund	12
2.7	Ladeinfrastruktur	12

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "**Mischgebiet**" nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig: sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe

sowie die folgenden Nutzungen aus § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen..

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen mitzurechnen.

1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhenbegrenzungen

1.3.3.1 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf nicht über 848,70 m.ü. NN liegen.

1.3.3.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (H) gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante (First), darf nicht mehr als 14,00 m betragen und die Höhe von 862,50 m ü. NN nicht überschreiten. Ausgenommen von der Gebäudehöhenbegrenzung sind Schornsteine. Mit Photovoltaikanlagen darf die Gebäudehöhe max. bis 0,3 m überschritten werden. .

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen *sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m* gemessen ab der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes (Belag). *von ständigen Sichthindernissen* freizuhalten. *Hecken sind ständig auf der Höhe von max. 0,8 m zu halten.*

1.4.3 Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom Baugrundstück sind nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Abschnitten zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

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

1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Private Wege und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.5.3 Pflanzgebote und Pflanzbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf dem Baugrundstück sind auf den vorgesehenen Standorten *gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil* je ein Obstbaum oder ein Laubbaum mittlerer Größe in der Qualität „Hochstamm“ aus nachfolgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Bei der Baumpflanzung ist ein Mindestabstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze der K 4992 (Hauptstraße) einzuhalten. Äste dürfen nicht über die Grundstücksgrenze ragen.

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Obstbaumsorten:

Apfel	Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Bittenfelder, Bohnapfel, Berner Rosen, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Florina, Grafensteiner, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Leibel, Jakob Fischer Früh, Kardinal Bea, Leipferdinger, Lausitzer Nelkenapfel, Maunzenapfel, Ontario, Remo, Rote Sternrenette, Rinkel, Sir Prize, Sonnenwirtsapfel, Tränkle Sämling, Winterrambour, Witshire, Rewena
Birne	Bayerische Würzbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöster Bayerische Weinbirne, Alexander Lucas
Kirsche	Dollenseppler, Langstieler, Johanna
Zwetschge	Bühler, Hauszwetsche, Mirabelle v. Nancy, Zibarten, Wagenstädter Schnapsapfelpflaume
Walnuss:	Sämling Nr. 26, Nr. 139, Nr. 1247, Weinsberg 1

Es sollten lokale/regionale Sorten und alte Obstsorten im Hochstamm verwendet werden.

Der mit **Pflanzbindung** gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch einen Obstbaum aus o.g. Liste zu ersetzen.

1.5.4 Pflanzgebot Hecke (Fläche F1), (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen privaten Grünfläche F 1 ist eine Hecke wie folgt zu pflanzen

- Pflanzung einreihig
- Abstand zwischen den Sträuchern max. 2,0 m
- Abstand zur K 4992 /Hauptstraße, Grundstücksgrenze) mindestens 1,0 m
- Abstand zu Bäumen: (Pflanzgebote, Pflanzbindung) 2,0 - 3,0 m
- Höhe der Hecke entlang der Hauptstraße maximal 0,8 m gemessen ab der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes (Belag). Diese Höhenbegrenzung entfällt für den Heckenabschnitt an der südlichen Grundstücksgrenze.

Aus nachfolgender Pflanzliste sind mindestens 5 Arten auszuwählen mit einem Anteil von mindestens je 10% an der Gesamtzahl der Sträucher.

Pflanzliste für Hecke:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus leavigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Eunonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Gewöhnliche Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkrische	(Lonicera xylosteum)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

1.5.5 Fassadenbegrünung

An der Ostfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist eine Berankung durch Kletterpflanzen vorzusehen, sodass eine Fassadenbegrünung auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche dauerhaft erreicht wird.

Es ist eine Kletterpflanze aus folgender Liste zu verwenden.

Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(Clematis vitalba, Clematis akebioides),
Blauregen	(Wisteria sinensis, Wisteria frutescens),
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata),
Wildreben	(Vitis vinifera var. silvestris),
Geißblatt	(Lonicera periclymenum),
Kletterhortensien	(Hydrangea petiolaris)

1.5.6 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von staubdichten Lampen, von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht (vgl. auch § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

1.6 Lärmschutzmaßnahmen

Die in der gutachtlichen Stellungnahme vom 29.07.2022 zur Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung sind die unter 7.2 a) bis c) genannten Maßnahmen wie folgt einzuhalten.

a) Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm ist eine Zuordnung potentieller Fassaden zum resultierenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 (2016-07) "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" bzw. zu den in DIN 4109-1 (2016-07) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" definierten Lärmpegelbereichen vorzunehmen und entsprechend zu beachten. In den Anlagen 15 und 16 der gutachtlichen Stellungnahme werden die resultierenden Außenlärmpegel geschossweise grafisch dargestellt. Die Darstellung in diesen Anlagen gilt zwar zunächst nur für Schlafräume, kann vereinfachend aber auch für alle schutzbedürftigen Räume herangezogen werden.

b) Entsprechend der Zuordnung in Absatz a) ist für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade belüftet werden können. Die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes kann bei der Lärmberechnung eingerechnet werden (vgl. Anmerkung unten auf S. 24 der gutachtlichen Stellungnahme).

Hinweis: Im Regelfall ist davon auszugehen, dass aufgrund der Eigenabschirmung des zu errichtenden Gebäudes vor Fassaden dieses Gebäudes keine

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite - 7/13 -

Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" von 54 dB(A) vorliegen wird; was aber ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

c) Ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) ist ausschließlich südlich der in Anlage 9 sowie in den Anlagen 10 bis 12 der o.g. gutachtlichen Stellungnahme, jeweils oben, eingetragenen 64 dB(A)-Isophone anzuordnen. Von dieser Vorschrift kann abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird, z. B. durch eine Teilverglasung von Balkon, Dachterrasse o. ä.

Die Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen ist durch die gewählte Lage der Baukörper bzw. durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Gemeinde Friedenweiler abzuleiten.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Die §§ 2 und 3 der Niederschlagsverordnung BW sind zu beachten.

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 Friedenweiler anzuwenden.

2.3 Boden

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzugrenzen.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich

GEMEINDE FRIEDENWEILER
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite -10/13 -

nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der

Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben 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.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten

Bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen sollen gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort verwendet werden. Nicht verwendbare Aushubmassen sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. vom 10.03.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.07.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.5 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass die von hier ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen wie Staub, Lärm oder Geruch als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.6 Baugrund

Das Plangebiet „Hauptstraße“ befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Unteren Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Unteren Muschelkalk nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRB wissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <https://isong.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

2.7 Ladeinfrastruktur

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz und beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubauten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite -13/13 -

die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für die zukünftige Ladeinfrastruktur.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausgefertigt:

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

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

1 Ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ liegt im Ortsteil Röttenbach der Gemeinde Friedenweiler am östlichen Ortsausgang in einer Entfernung von ca. 500m von der Ortsmitte (Rathaus). Er hat eine Größe von 2.017 qm und umfasst das Flurstück Nr. 165 der Gemarkung Röttenbach.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ wird aufgestellt, um ein Wohn- und Geschäftsgelände zu errichten, das zu jeweils etwa der Hälfte für gewerbliche Nutzung und für Wohnen vorgesehen ist. Das Grundstück soll hoch verdichtet genutzt werden, wobei keine zusätzliche öffentliche Verkehrserschließung erforderlich wird, da das Grundstück unmittelbar an die Hauptstraße anschließt. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit verfügbaren Flächen bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Die Innenbereichsgrenze des Flurstückes 157 wird durch den Bebauungsplan aufgehoben, teilweise auch auf Flurstück Nr. 163/3, sodass hier Anbau- oder Neubbaumöglichkeiten entstehen. Dies wäre aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht bedenklich. Das Flurstück 163/1 bleibt im Außenbereich. Eine spätere Baureifmachung wäre zur Arrondierung der Siedlungsfläche jedoch grundsätzlich denkbar.

Luftbild, (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 04.10.2022)

Geltungsbereich rot umrandet



Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung der Gebäude an den ortstypischen Bestand und das vorhandene Ortsbild bewirken sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Funktion von Friedenweiler als Tourismusgemeinde

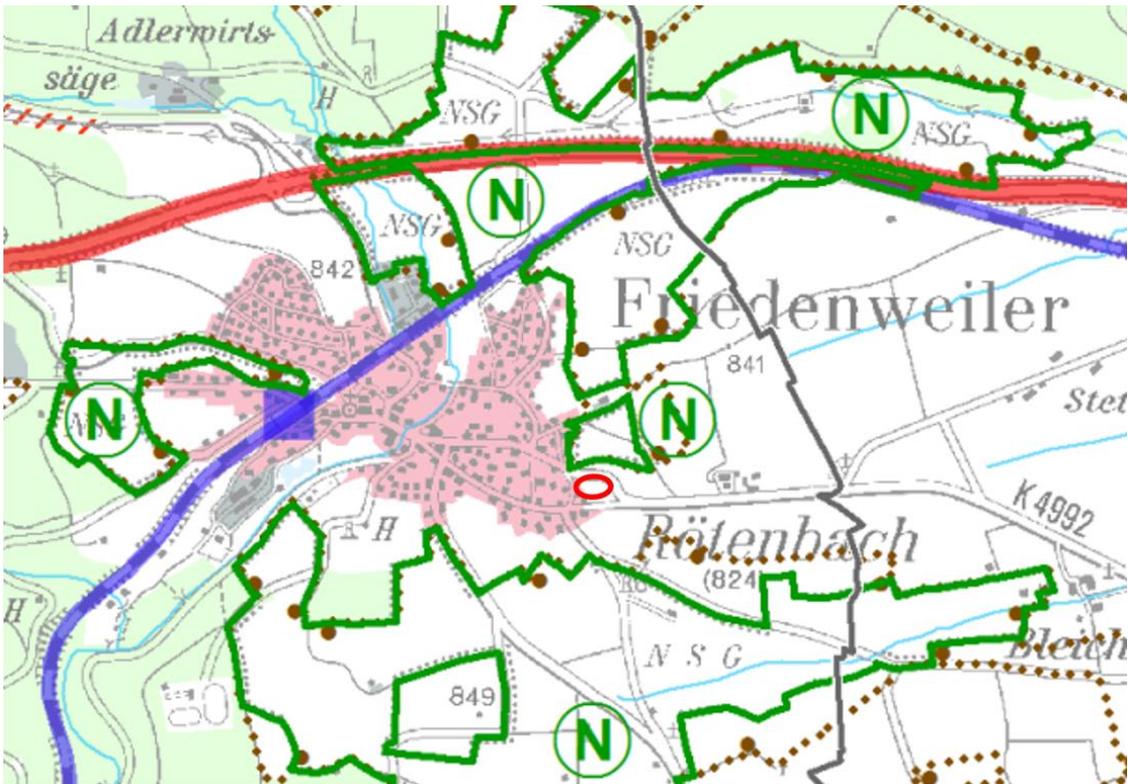
2 Verfahren

2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



Der Bebauungsplan grenzt an seiner Westseite unmittelbar an den bebauten östlichen Ortsrand an und wird im Norden durch die Hauptstraße begrenzt.

Die südlich bis zur Stichstraße angrenzende Fläche kann zu gegebener Zeit ebenfalls noch einer Bebauung zugeführt werden und so den Ortsrand arrondieren.

2.2 Flächennutzungsplan, Standort

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan punktuell zum 10. Mal geändert werden.

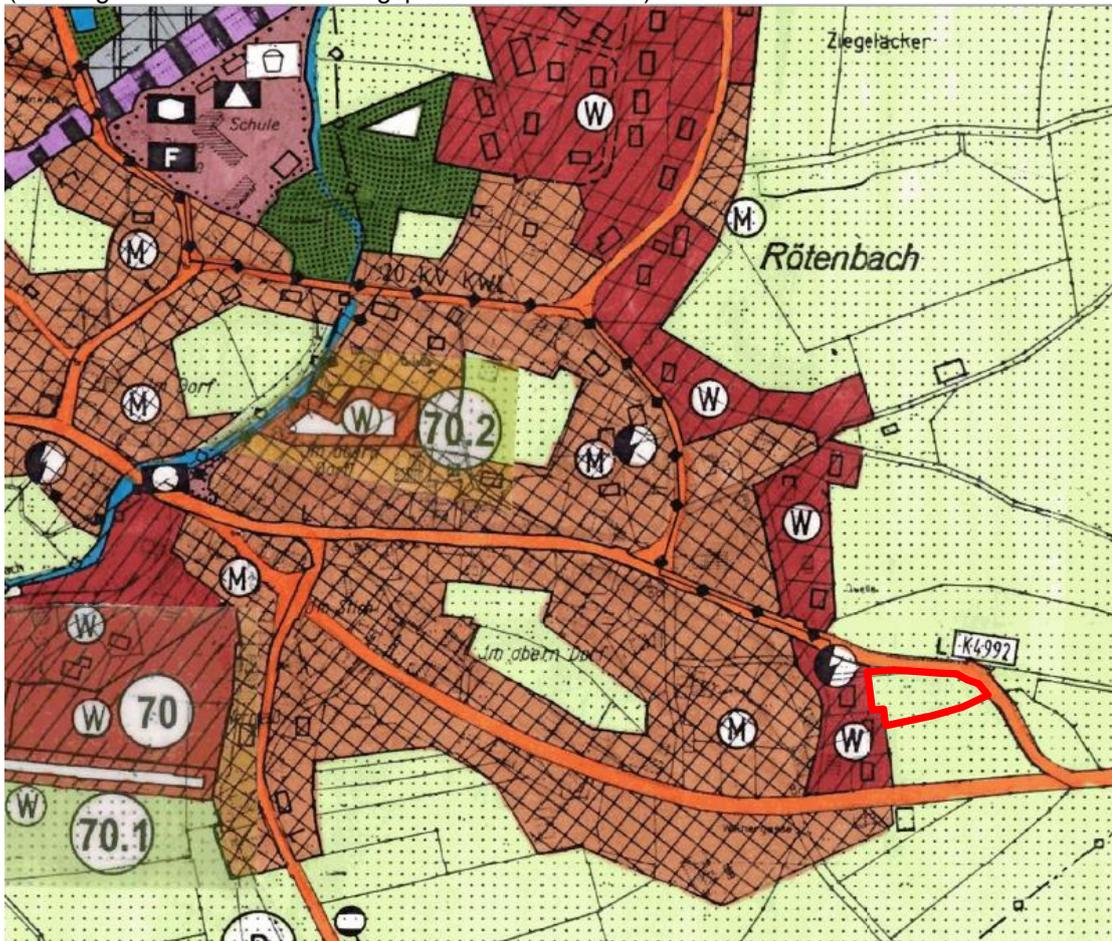
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Da in der bebauten Ortslage von Röttenbach kein geeignetes Grundstück für das geplante Vorhaben zur Verfügung steht, soll die Bebauung am vorgesehenen Standort (Grundstück im Eigentum der Gemeinde) realisiert werden.

(Nähere Ausführungen zur Standortalternativenprüfung siehe Begründung zur 10. FNP-Änderung.)

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler, Zieljahr 2005

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)



2.3 Bedarf

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,2 ha, wovon für den Wohnbauflächenbedarf 50% (0,1 ha) anzurechnen wären. Diese Fläche wird bei einer generellen Fortschreibung berücksichtigt.

In dem neuen Gebäude sollen neben dem gewerblich genutzten Teil mehrere Mietwohnungen erstellt werden, für die in der Gemeinde ein hoher Bedarf besteht.

Nähere Ausführungen zum Bedarf siehe Begründung zur 10. FNP-Änderung.

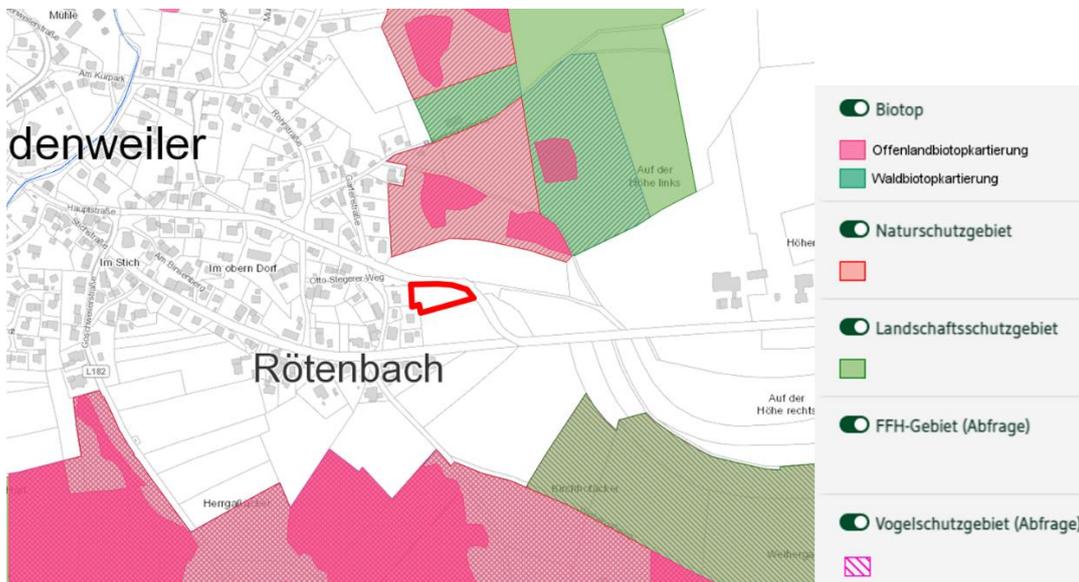
2.4 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan liegt in keinem faktischen oder explizit naturschutzrechtlich geschützten Gebiet und grenzt auch an keiner Stelle daran an.

Die dem Baugebiet am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 04.10.2022, Bebauungsplangebiet rot umrandet)



Das am nächsten liegende Schutzgebiet hat eine Entfernung von ca. 45 - 65 m und liegt nördlich des Bebauungsplanes:

Naturschutzgebiet „Röttenbacher Wiesen“, Schutzgebiets-Nr.3.275 mit einer Fläche von 217 ha, ebenso das

FFH- Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“, Schutzgebiets-Nr.8115342 mit einer Fläche von 474 ha.

Darin liegt auch das Biotop „Bachkratzdistelwiese E Röttenbach“, Nr. 181153150643, Größe 0,5855 ha

Im Süden (in ca. 180 m Entfernung) liegt das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaral“, Schutzgebiets-Nr. 8116441 mit einer Fläche von 14.002 ha

Alle genannten Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt oder beeinträchtigt.

Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt.

Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

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

FNP-Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:
Regionalplan: keine Vorgaben
Landschaftsplan: keine Vorgaben

Nutzung: Grünland

Schutzgut:

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Mensch/Gesundheit	Auswirkungen auf angrenzende Wohngebäude ergeben sich durch Lärmbeeinträchtigungen während der Bauphase sowie nachfolgend durch Verkehrslärm. Dieser ist jedoch im Hinblick auf die Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße (Kreisstraße) gering und als ortsüblich einzustufen. Die Verkehrslärmeinwirkung durch die Hauptstraße wurde gutachterlich untersucht und eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte festgestellt. Diese kann jedoch durch entsprechende bauliche Maßnahmen oder durch die Lage des Baukörpers vermieden werden. Hinsichtlich der Gewerbelärm-Immissionen wurden keine Überschreitungen festgestellt. .
Tiere und Pflanzen	Geringe oder vernachlässigbare bzw. kompensierbare oder vermeidbare Auswirkungen (siehe Umweltbericht).
Boden	Der Eingriff durch Bodenversiegelung und den Verlust von Bodenfunktionen kann durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe Umweltbericht).
Wasser	Oberflächengewässer: nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt in keinem durch ein HQ100 bzw. HQextrem gefährdeten Überschwemmungsgebiet.
Luft und Klima	Keine meßbaren Auswirkungen. Kaltluftströme werden nicht beeinträchtigt. Kleinklimatische Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Gebäude.
Fläche	Es erfolgt ein schonender Umgang mit Fläche und Boden durch die vorgesehene hohe Verdichtung und durch Ausnutzung der bestehenden verkehrlichen Erschließung
Landschaft	Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den bebauten Ortskern an, daher sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.
Biologische Vielfalt	Aufgrund fehlender Arten sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter:	Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Emissionen, Abfälle	Der Schutzanspruch der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung (Lärmbeeinträchtigung) ist zu beachten. Gewerbliche produktionsbedingte Abfälle sind nicht zu erwarten.
Erneuerbare Energien	Die Solarenergienutzung bei nach Süden ausgerichtete Dachflächen wird durch das vorgesehene Baufenster begünstigt.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:

Der Bebauungsplan dient der verdichteten Bebauung. Durch Einsparung von Verkehrsflächen können unbebaute Grundstücke im Außenbereich geschont werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird über die beim Bebauungsplanverfahren zur Tank- und Rastanlage erreichte Überkompensation gewährleistet.

Das Kompensationsdefizit für den vorliegenden Bebauungsplan für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden beläuft sich auf 35.887 Ökopunkte.

Im Rahmen des Bebauungsplans zur „Tank- und Rastanlage B 31“ (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt 2016) aus dem Jahr 2016 wurde eine Überkompensation von 179.900 Ökopunkten erreicht (wird ggf. noch bis zum Satzungsbeschluss modifiziert).

2.5 Artenschutz

Zum Artenschutz wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

2.6 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	26.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit Scoping	(§ 3 Abs. 1 BauGB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.01. - 06.02.2023
1. öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.05. - 02.06.2023
2. öffentliche Auslegung	(§ 4a Abs. 3 BauGB)	28.08. - 12.09.2023
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die 10. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte hier ebenfalls in der Zeit vom 04.01. – 06.02.2023, die Offenlage vom 02.05. - 02.06.2023.

2.7 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen und wenn die Erschließung gesichert ist.

Da das Baugebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist, ist die Darstellung von Verkehrsflächen nicht erforderlich.

2.8 Flächenbilanz

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 2.017 qm.

Eine Aufteilung in überbaubare Flächen im Mischgebiet und die Festsetzung von privaten Grünflächen ist nicht erforderlich.

3 Erschließung

3.1 Verkehr

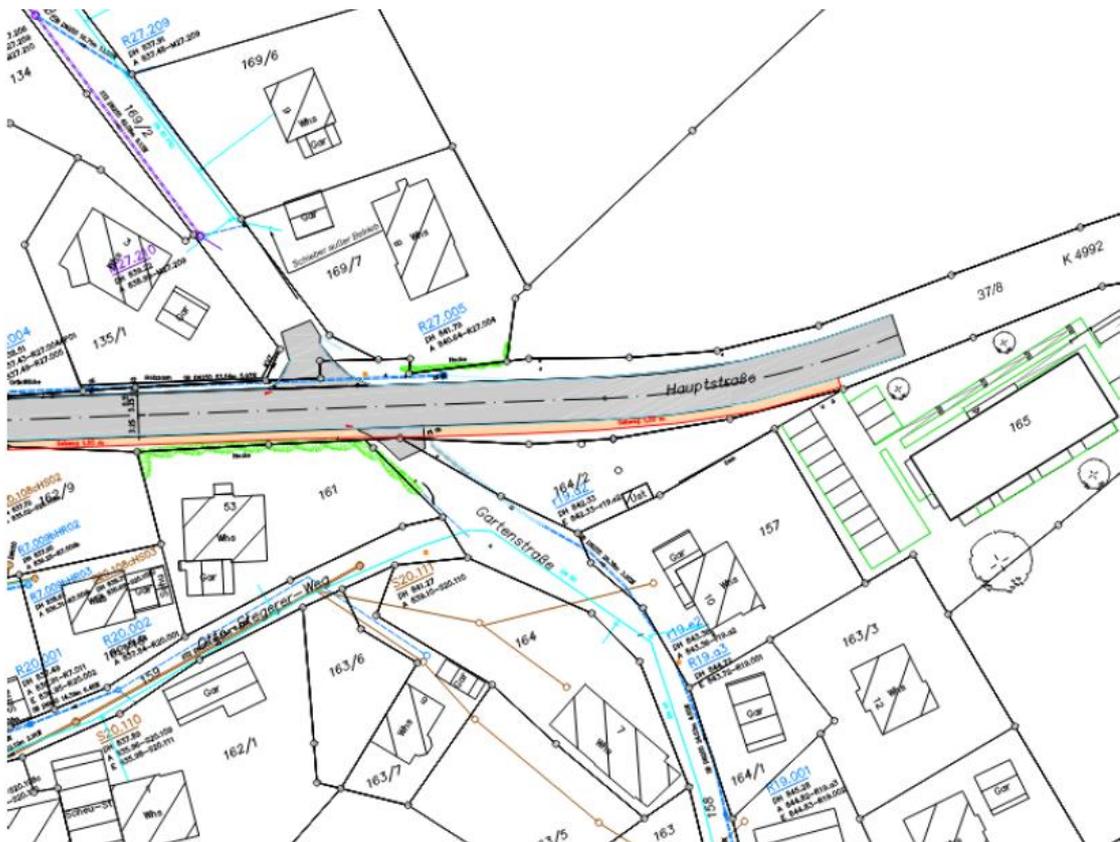
Das Baugebiet wird von der Kreisstraße 4992 (Hauptstraße) aus erschlossen.

Zur Verkehrssituation fand am 11.07.2023 ein Ortstermin mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde statt, mit dem Ergebnis, dass die Lage des östlichen

Zufahrtsbereiches einschließlich der Sichtfelder der Verkehrssituation (S-Kurve) optimiert werden sollen. Der zeichnerische Teil wurde daher hier für die 2. Offenlage entsprechend geändert.

Im Hinblick auf die fußläufige Erschließung wurde eine Machbarkeitsstudie angefertigt, in der die Fortführung des Gehweges von der Oberdorfstraße bis zum Baugbiet dargestellt ist. Aus Zeitgründen wird von einer Übernahme dieser Maßnahme in den Bebauungsplan abgesehen.

Machbarkeitsstudie zur Gehwegverlängerung (Verfasser: Manzke + Müller Ingenieure)



3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Eine Regenwasserrückhaltung oder Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken wird vorgeschrieben, um den Wasserhaushalt zu entlasten.

3.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem Mischgebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Mischgebiet" nach § 6 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um ein teils gewerblichen, teils Wohnzwecken dienendes Gebäude errichten zu können.

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass nur die erforderlichen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zugelassen werden.

Ganz ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da es sich um Nutzungen handelt, die auf der verfügbaren relativ kleinen Fläche aus städtebaulichen Gründen in dieser Lage nicht sinnvoll oder geeignet wären. Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht darüber hinaus an dem Standort kein Bedarf. *Einzelhandel wird zum Schutz des Ortszentrums im Baugebiet mit seiner peripheren Lage ausgeschlossen. Da es sich nicht um eine Kernnutzung eines Mischgebietes handelt, bleibt der Gebietscharakter erhalten.*

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen zugelassen werden.

4.1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch die vorgegebenen Baugrenzen sowie die Höhenbeschränkung der Gebäude wird verhindert, dass für das städtebauliche Erscheinungsbild überdimensionierte Gebäude entstehen können.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, womit die Höchstwerte der BauNVO erreicht werden, um eine höchstmögliche Ausnutzung der Fläche gewährleisten zu können. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen mitzurechnen, damit die GRZ auf das gesamte Grundstück bezogen werden kann..

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil mit III festgesetzt.

4.1.3.3 Höhenbegrenzungen

4.1.3.3.1 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird begrenzt, damit das Gebäude nicht zu hoch über das vorhandene Gelände hinausragt.

4.1.3.3.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird relativ zur EG-Höhe und absolut in m. ü. NN begrenzt, da das Gebäude am Ortseingang gut einsehbar ist. Da drei Vollgeschosse für das Raumprogramm erforderlich sind, soll dennoch die Gebäudehöhe mit Rücksicht auf das Landschaftsbild begrenzt werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen,

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster festgesetzt. Dieses soll ausreichenden Spielraum für die Lage des bzw. der Neubauten geben.

4.1.4.2 Sichtflächen

Die Sichtflächen sollen die Anfahrtsicht für PKW gewährleisten, die vom Baugrundstück in die K 4992 ausfahren. Die Schenkel (parallel zur Straßenachse, Länge 60 bzw. 50m) werden in Richtung Ausfahrt auf die K 4992 nach links bis zur Straßenmitte (Achse) gemessen, nach rechts in einem Abstand von 1,75 von der Straßenmitte in der Fahrbahn der von rechts kommenden Fahrzeuge.

4.1.4.3 Einfahrtsbereiche

Für die innere Erschließung des Grundstücks sind zwei Zufahrten erforderlich. Diese sind nur in den festgesetzten Abschnitten zulässig, damit die Stellplätze gebündelt angelegt werden und nicht parallel oder senkrecht an die Verkehrsfläche anschließen.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.5.1 Ausschluss von Metaldächern

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können.

4.1.5.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Auf Wohnbaugrundstücken ist das Niederschlagswasser von Freiflächen zurückzuhalten, weshalb eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben wird.

4.1.5.3 Pflanzgebote und Pflanzbindung für Bäume

Die Baumpflanzgebote dienen insbesondere der Einbindung des Gebäudes in die Umgebung. Dadurch soll der Eingriff ins Landschaftsbild gemindert werden. Der einzige, auf dem Grundstück bestehende Baum, ist erhaltenswert und wird geschützt..

4.1.5.4 Pflanzgebot Hecke (Fläche F1), (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzgebot für die Hecke soll ebenfalls eine bessere Einbindung in die Landschaft bewirken. Um die Sicht für vom Baugrundstück ausfahrende Fahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, wird die Höhe der Hecke entlang der Hauptstraße auf 80 cm, gemessen ab der angrenzenden Fahrbahnoberkante, begrenzt. Um die Artenvielfalt der Sträucher zu gewährleisten, sind mindestens 5 Arten aus der Liste zu pflanzen.

4.1.5.5 Fassadenbegrünung

Wie die Pflanzgebote soll auch eine Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes in die Umgebung beitragen, da eine Berankung mit Kletterpflanzen das Erscheinungsbild der Fassade auflockert.

4.1.5.6 Außenbeleuchtung

Die Vorschriften zur Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz (Insekten, Fledermäuse) sowie der Eindämmung der Lichtverschmutzung.

4.1.6 Lärmschutzmaßnahmen

Die gutachtliche Stellungnahme vom 29.07.2022 zur Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es besteht zwar die Möglichkeit, durch Errichtung einer Lärmschutzwand die Einhaltung der Orientierungswerte sicherzustellen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 90 m und einer Höhe von 3,5 bis 5,0 m würde jedoch Kosten je nach Ausführung in Höhe von ca. 250.000 – 500.000 EUR verursachen, was es aber nicht mehr ermöglicht, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Zudem müsste sichergestellt werden, dass notwendige Öffnungen für Zufahrten und Zugänge zum Gebäude in der Lärmschutzwand anderweitig kompensiert werden. Wesentlich ist jedoch, dass durch Anordnung des Gebäudekörpers innerhalb des Baufensters aktive Maßnahmen nicht mehr erforderlich werden können. Das Baufenster soll nicht soweit verkleinert werden, dass in jedem Fall keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da auch Gebäudeteile, die keine schützenswerten Räume (wie z.B. Schlafräume) enthalten, im Baufenster ermöglicht werden sollen.

Daher sind die unter Ziffer 7.2 a) - c) genannten Schallschutzmaßnahmen einzuhalten. Dies kann entweder durch die Lage des Baukörpers oder aber durch passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen) erreicht werden.

Zur Verminderung der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm soll das Ortseingangsschild, das eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h bewirkt, bis zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung in östlicher Richtung bis zum Anfang des Baugebietes verlegt werden.

4.1.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Mischgebiet) beträgt 2.019 qm, davon beträgt die Fläche für Heckenpflanzung 262 qm (bei GRZ anrechenbar).

4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Von der Gemeinde sind voraussichtlich keine Verkehrserschließungsmaßnahmen geplant, daher entstehen hier auch keine Erschließungskosten.

Sollten Ausbaumaßnahmen an der Erschließungsanlage erforderlich werden, sind diese im Haushaltsplan der Gemeinde vorzusehen.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)
(Ausfertigung siehe Satzung)

.....

(Josef Matt, Bürgermeister)

.....

(Siegel)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE“

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (28.08. - 12.09.2023)

Seite -1/1 -

Gestaltung der Dächer

Das geplante Gebäude liegt am östlichen Ortseingang von Röttenbach und ist dort gut einsehbar. Daher soll es sich hinsichtlich seines Erscheinungsbildes in den Bestand einfügen, auch wenn dies aufgrund der beabsichtigten Dichte nur beschränkt möglich ist. Zumindest soll die Dachgestaltung durch die Festsetzung von Satteldächern und den Ausschluss von Dachfarben, die nicht zum Spektrum braun bis rötlich liegen, teilweise angeglichen werden.

Bei flach geneigten Dächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Hinweis: Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert."

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)