

GEMEINDE FRIEDENWEILER
ORTSTEIL FRIEDENWEILER
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „LACHENMOOS“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Änderungen gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage 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 „Lachenmoos“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

SATZUNGEN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „LACHENMOOS“

UND DEN

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „LACHENMOOS“

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

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

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am in öffentlicher Sitzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

a) den Bebauungsplan „Lachenmoos“

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

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 b, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Lachenmoos“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachenmoos“

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Lachenmoos" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

a) der zeichnerische Teil, M. 1: 500, vom

b) die Bauvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt ist eine Begründung vom

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

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 2/2 -

§ 3 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lachenmoos“ 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 zum Bebauungsplan „Lachenmoos“ 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
„LACHENMOOS“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 1/10 -

Inhalt

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	2
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
1.1.1	Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 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	3
1.3.3	Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	3
1.3.3.2	Traufhöhe	3
1.3.3.3	Gebäudehöhe	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.4.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	3
1.4.2	Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen	3
1.4.3	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	4
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.5.1	Ausschluss von Metalldächern	4
1.5.2	Minimierung der Flächenversiegelung	4
1.5.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.5.4	Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	6
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	7
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	7
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	7
2.2.1	Abwasserbeseitigung	7
2.2.2	Regenwasserbeseitigung, Retentionszisternen	7
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	7
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	8
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	8
2.2.6	Entwässerungssatzung	8
2.3	Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten auf den Baugrundstücken	8
2.3.1	Oberboden	8
2.3.2	Bodenarbeiten	8
2.3.3	Bodenabtrag	8
2.3.4	Geländeaufschüttungen	8
2.3.5	Bauschutt	9
2.3.6	Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden	9
2.3.7	Lagerung des Oberbodens	9
2.3.8	Unterbodenverdichtungen	9
2.3.9	Erdmassenausgleich	9
2.4	Zeitpunkt der Anpflanzungen	9
2.5	Regenwassernutzungsanlagen	9
2.6	Landwirtschaftliche Emissionen	10

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. ~~sowie nicht-störenden Handwerksbetriebe,~~

~~**Ausnahmsweise** können die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden:~~

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

- *nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

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.

1.3.2 Vollgeschosse

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

1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der *im Mittel gemessenen* Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes *an der betreffenden Gebäudeseite (talseitig bzw. berseitig)* bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Oberkante Dachkonstruktion, darf höchstens betragen:

bergseits

- nördlich der geplanten Erschließungsstraße 6,0 m
- südlich der geplanten Erschließungsstraße 6,0 m

talseits:

- nördlich der geplanten Erschließungsstraße 7,5 m
- südlich der geplanten Erschließungsstraße 7,0 m.

Von der Traufhöhenbegrenzung sind Gauben ausgenommen.

1.3.3.3 Gebäudehöhe

Die Gesamtgebäudehöhe ("H"), gemessen von der im Mittel gemessenen natürlichen vorhandenen Geländehöhe *im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche* bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf 10,00 m nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 0,5 m kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände ist zulässig.

1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Feste oberirdische Einbauten und Bauteile (wie Zäune und Masten) sind in einem Streifen von 30 cm entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß LBO eingehalten werden (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Als Carports werden überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5,0 m für PKW auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei Garagen und Carports ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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 bleigedekte 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 sowie deren Zufahrten bei Wohnbaugrundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

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

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff, der durch den Straßenbau im Bereich des vorhandenen Biotops am Ostrand des Baugebietes erfolgt, werden folgende Maßnahmen **(M)** und Festsetzungen auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen **(F)** festgesetzt:

M1: Verlegung des Baches

Der von Süden kommende Bach ist ab der südwestlichen Ecke des Flurstücks 113/2 in nordwestlicher Richtung zu verlegen und an der Südseite des Flurstücks Nr. 113/8 in den von Westen kommenden Bach einzuleiten. Um im Bereich der Querung des

geplanten Schutzwasserkanals eine Versickerung des Grabenwasser ist zu verhindern, sind Lehmriegel zum Abdichten des Bachbettes nach unten einzubauen.

Fläche F 1: Bestehendes Feuchtbiotop

Auf der Fläche des vorhandenen geschützten Biotops ist § 33 NatSchG zu beachten.

Fläche F 2: Biotopersatzfläche

Auf der Biotopersatzfläche ist die im Zuge des Straßenbaus auf der Fläche F 1 abgetragene Vegetationsschicht (ca. 450 m² Oberboden und Feuchtvegetation in ca. 30 cm Stärke) auf die vorbereiteten Flächen am neu verlegten Graben aufzutragen. Hierfür muss eine Umweltbaubegleitung eingesetzt werden.

Auf der Fläche ist zusätzlich Mähgut aus einem intakten Feuchtbiotop zu übertragen. Ziel ist die Entwicklung eines Feuchtbiotops „Nasswiese basenarmer Standorte“ bzw. „Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte“.

M 2: Bewirtschaftung der Wiese auf F 2 und F 3

Auf der **Fläche F 2** ist die Wiesenfläche extensiv zu pflegen. Die maximale Anzahl der Schnitte pro Jahr (frühester Termin des 1. Schnittes ist der 01. August) beträgt:

- 1. - 2. Jahr: maximal zwei Schnitte
- 3. - 4. Jahr maximal 1 Schnitt
- 5. Jahr: aussetzen (wenn das Feuchtbiotop sich entwickelt hat)
- ab dem 6. Jahr: alle zwei Jahre maximal ein Schnitt.

Das Mähgut ist jeweils abzuräumen und abzufahren. Auf Düngung ist vollständig zu verzichten.

Auf der **Fläche F 3** ist die Wiesenfläche extensiv wie oben zu pflegen. Es sind maximal 2 Schnitte pro Jahr zulässig

Am südlichen Rand der Fläche F 3 ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Folgende Gehölze sind zu pflanzen:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Salix caprea (Salweide).

Monitoring

Ein Jahr nach Durchführung der Maßnahmen sowie nachfolgend in regelmäßigen Abständen von zwei Jahren ist zu überprüfen, ob die festgelegten Maßnahmen die gewünschten ökologischen Aufwertungen herbeiführen.

Dazu ist ein fachlich geeignetes Büro mit dem Monitoring zu beauftragen. Sollte das Monitoring das Erreichen der durch die Bebauungsvorschriften gesicherten Zielsetzungen nicht bestätigen, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde, die Maßnahmen zu modifizieren oder geeignete Alternativmaßnahmen zu ergreifen.

1.5.4 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder ein Laubbaum mittlerer Größe in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden). Es sollten lokale/regionale Sorten aus einer örtlichen Baumschule zu verwendet werden.

Bäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Obstbaumsorten:

Apfel	(<i>Malus domestica</i> -Sorten),
Birne	(<i>Pyrus communis</i> -Sorten)
Kirsche	(<i>Prunus avium</i> -Sorten)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i> -Sorten)

Hinweis

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

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, Retentionszisternen

Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Grünflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke entstehen können.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts soll das Niederschlagswasser von Dachflächen gesammelt und nur gedrosselt abgeleitet werden. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt von Retentionszisternen mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen werden.

Das Rückhaltevolumen soll je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2 cbm und der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche betragen.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen gilt, dass diese nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig ist. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist ggf. auch eine Behandlung notwendig.

Das Dachflächenwasser von Gewerbebetrieben darf auch ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden.

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 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten auf den Baugrundstücken

2.3.1 Oberboden

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

2.3.2 Bodenarbeiten

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

2.3.3 Bodenabtrag

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

2.3.4 Geländeaufschüttungen

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

2.3.5 Bauschutt

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

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

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

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

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

2.3.9 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (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 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

2.5 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 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist.

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

2.6 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.

2.8 Baugrund

Es wird auf ein von der Gemeinde erstelltes Bodengutachten hingewiesen, das bei der Gemeindeverwaltung einsehbar ist (BPI Wagenmann, Herbolzheim: Prüfbericht Nr. 31077, Friedenweiler - Erschließung „Lachenmoos“ vom 27.09.2018). Es wurden zwei Rammkernsondierungen (am tiefsten Punkt Probe bis 1,80 m Tiefe, am höchsten Punkt Probe bis 3,00 m Tiefe). Grundwasser wurde nicht angetroffen. Der Bodenaufbau wurde beschrieben.

Im Übrigen wird auf die allgemeine Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.11.2018 im Rahmen der 1. Offenlage, hingewiesen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB im Ausstrichbereich von Paragneis, der lokal von Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Umlagerungsbildungen ist zu rechnen.

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.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

1 Ziele

Der Bebauungsplan „Lachenmoos“ wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den kurz-~~bis mittel~~fristigen Bedarf zu decken, da die Gemeinde über fast keine Bauplätze im Ortskern mehr verfügt.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 8.698 qm (Flächenbilanz s. S. 7/14). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Friedenweiler, die auch den Verkauf selbst steuern kann. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

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 Flächennutzungsplan, städtebauliche Entwicklung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im südlichen Teil als Baufläche („SO“ bzw. Wohnen) und im nördlichen Teil als öffentliche Grünfläche dargestellt (siehe FNP-Ausschnitt nächste Seite). Es wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass die genaue Abgrenzung zwischen Wohnen und Sondergebietsnutzung im Bebauungsplanverfahren erfolgen soll. Die angrenzende Fläche Nr. 84 ist als Sondergebiet „Ferienhäuser, Fremdenverkehr, Kur-Erholung“ dargestellt. Ebenso soll die Flächenabgrenzung in Abhängigkeit von dem vorhandenen Biotop erfolgen.

Die Fläche ist in städtebaulicher Sicht insofern geeignet, als sie sich weitgehend an den Siedlungskörper anschließt und diesen nach Süden bzw. Südwesten weiterentwickelt. Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch Verkehrswege liegen nicht vor.

Der Standort und die genaue Lage und Ausformung des Baugebietes wurde nach intensiver Beratungsphase von der Gemeinde festgelegt, nachdem mehrere Erschließungsvarianten geprüft worden waren.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet kann bei Bedarf in westlicher Richtung erweitert werden.

2.1 Bedarf und Standortwahl

Der Bebauungsplan soll den kurz-~~bis mittel~~fristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Von den wenigen freien Bauplätzen eignen sich lediglich noch 2 für eine Bebauung, da die anderen wegen unverkäuflicher Lage oder Verfügbarkeit ausscheiden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind 7 Bauplätze ausgewiesen. *Hierfür bestehen bereits für 60% - 70% Interesse durch einheimische Bauwillige. Wohnbauflächenbedarf besteht weiterhin aufgrund der in Friedenweiler ansässigen Einrichtungen. So hat die Klinik 80-90 Mitarbeiter, die vorwiegend zum Arbeitsplatz pendeln (müssen). Im Pro Seniore Schloss Friedenweiler sind weitere 100 Pflegeplätze geplant, wobei etwa 80 Mitarbeiter einzuplanen sind. Insgesamt können durch Neubauten auch Wohnungen frei werden, die zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Friedenweiler beitragen.*

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 2/14 -

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird die Flächeninanspruchnahme an dem vorgesehenen Standort damit begründet, dass eine Wohnbaufläche in der vorgesehenen Größenordnung im Innenbereich z.B. durch Umwandlung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sich nicht mehr generieren lässt.

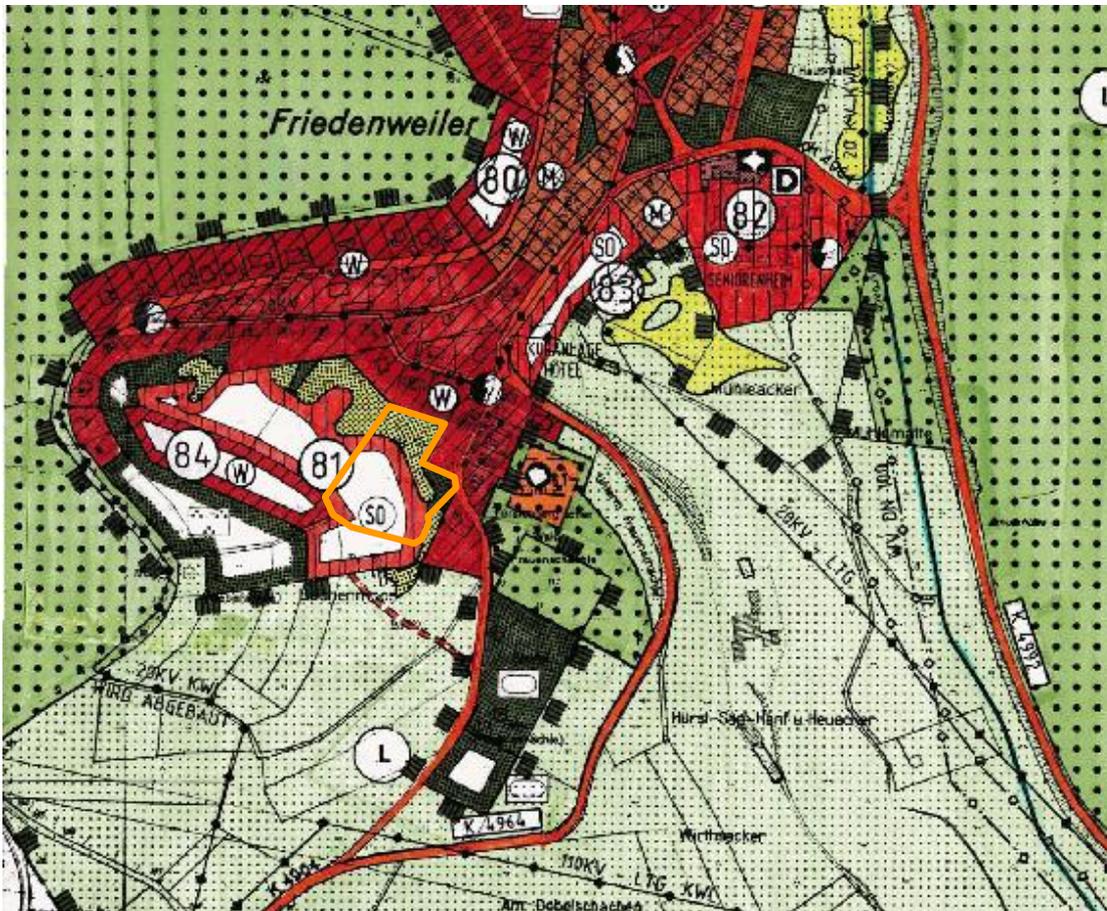
Der Standort liegt in dem Bereich, der für Friedenweiler für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, da andere Flächen wegen der unmittelbaren Lage am Wald oder am Landschaftsschutzgebiet ausscheiden.

Im Flächennutzungsplan ist im Ortsteil Friedenweiler lediglich die Sonderbaufläche Nr. 83 (Hotel) dargestellt, die jedoch wegen mangelnder Verfügbarkeit zurückgestellt wurde und die Fläche Nr. 80, die bis auf ein ungünstiges Baugrundstück bereits bebaut ist. Die Fläche Nr. 84 liegt derzeit isoliert und würde keine Abrundung des Siedlungskörpers darstellen. Die Fläche Nr. 81 („Lachenmoos“) lässt sich nur von Südwesten aus erschließen und bildet damit den einzigen sinnvollen Standort für die Wohnbebauung.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche ist dabei nicht vermeidbar, wobei es sich wegen der Hanglage nicht um eine gut bewirtschaftbare Ackerfläche handelt.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Löffingen-Friedenweiler,

Zieljahr 2005 (Baugebiet gelb umrandet)



Insgesamt wird die im Bebauungsplan festgesetzte Bruttowohnbaufläche von genau 0,5 ha als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch diese Wohnbauflächen-erweiterung nicht verändert, da sich die neue Fläche an den Siedlungskörper, der weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt ist, anschließt und den Ortskern im Hinblick auf seine Gesamtgröße nur geringfügig erweitert.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Um schnellstmöglich den Wohnflächenbedarf zu decken, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gewählt. Die Voraussetzungen zu dessen Anwendung liegen aus folgenden Gründen vor:

- Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. *Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, stellt der Südwesten von Rötenbach die eigentliche künftige Erweiterungsfläche für die bauliche Entwicklung des Ortsteiles dar. Lediglich die vorhandenen Biotope mit dem Entwässerungsgraben zwingen dazu, einige Flächen von der Bebauung auszusparen. Die Gemeinde war im Zuge der Vorplanung bemüht, mit der Bebauung so eng wie möglich an die vorhandene Bebauung anzuschließen. Neben der Vorgabe durch Biotopflächen spielt jedoch auch die Topografie eine entscheidende Rolle. So war es nicht möglich, die Erschließungsstraße weiter nach Norden, d.h. näher an den bestehenden Ortsrand zu legen, weil sonst im Zuge der weiteren Straßenführung nach Nordwesten unzumutbare Steigungen in Kauf genommen werden müssten. Das Gefälle bzw. die Längsneigung der geplanten Straße beträgt bereits jetzt etwa 10%, was bereits am oberen Rand des Zumutbaren liegt. Da eine bauliche Erweiterung nach Westen bzw. Süden möglich sein soll, stellt die vorhandene Planung einen Kompromiss zwischen den örtlichen natürlichen Gegebenheiten und den Ansprüchen an eine flächensparende Bebauung, auch im Sinne des § 13b BauGB, dar. Mit den im FNP dargestellten Flächen 81 und 84 wird deutlich, dass es sich insgesamt um einen geschlossenen Siedlungskörper handelt, in welchem eine wohnungsnahe Grünfläche liegt.*

- Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von 1.682 qm (Berechnungsgrundlage: 4.206 qm (WA) x 0,4 (GRZ) = 1.682 qm anzurechnende Grundfläche). Somit liegt die Grundfläche gemäß § 13 b BauGB erheblich unter dem zulässigen Schwellenwert von 10.000 qm. *Die relativ geringe anzurechnende Grundfläche resultiert aus der oben dargelegten Zwangslage, die durch die bestehenden Biotope, den Entwässerungsgraben, die Biotopentwicklungsfläche und die durch die Topografie bedingte Erschließungsplanung entsteht.*

- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. ~~Hierzu werden lediglich nur noch wenige Nutzungen, die mit dem Wohnen verbunden sind, zugelassen und alle übrigen Nutzungen ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulässig erklärt.~~ *Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen*

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 4/14 -

- Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB soll ~~noch im Jahr 2018~~, spätestens 2019 erfolgen, also deutlich vor dem 31.12.2021.

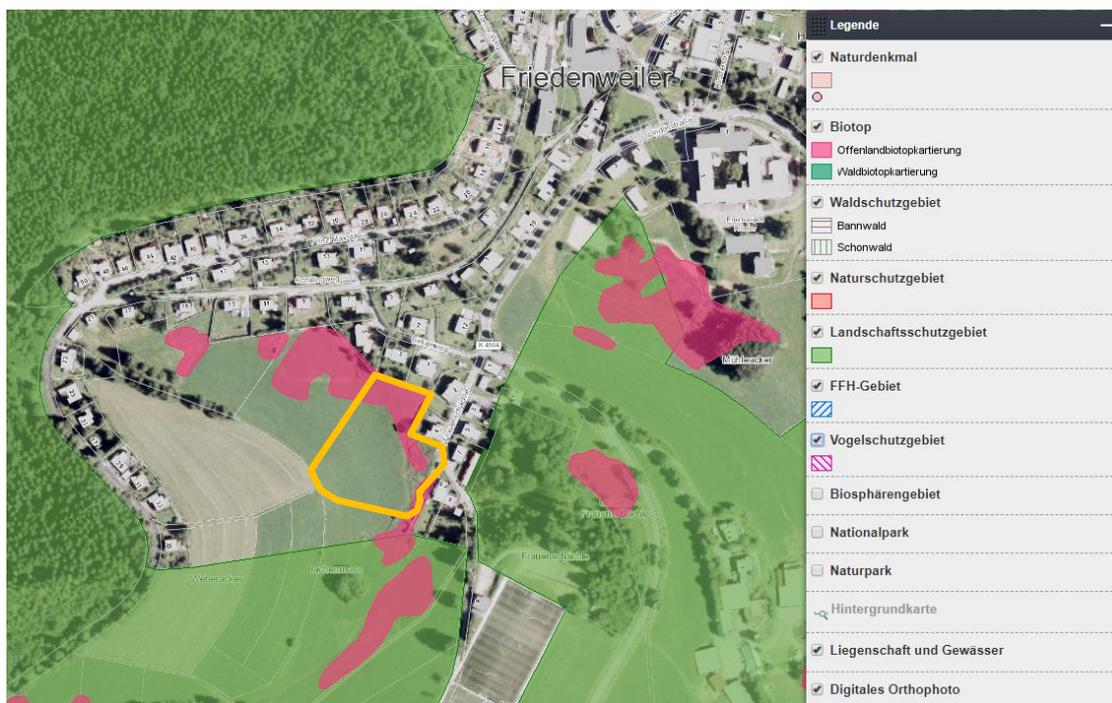
- Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nicht mitzurechnen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es grenzt lediglich das Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ Nr. 3.15.019 mit einer Größe von 22.173.721 qm an. Der Abstand zum Baugebiet an der engsten Stelle beträgt ca. 20 m, so dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Luftbild, Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 12.07.2018, Baugebiet gelb umrandet)



Hinweis: Die Offenlandbiotopkartierung im B-Plangebiet ist nicht mehr aktuell !

- Im Geltungsbereich liegt ein Teil des Feuchtbiotopes „Lachenmoos Nord“, Nr. 180153150413. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

- Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“, Schutzgebiets-Nr. 6, Verordnung vom 12.10.2014. Ein Erlaubnisvorbehalt für Baumaßnahmen besteht nicht, da sich der Bebauungsplan in einer Erschließungszone befindet (FNP-Baufläche gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 5 Naturparkverordnung).

- *Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der nur für das Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

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

FNP-Darstellung: Sonderbaufläche, öffentliche Grünfläche
Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Grünland), Biotopfläche

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben

Schutzgut: Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Mensch** Die durch die neuen Gebäude und deren Frequentierung hinzukommenden Lärmbeeinträchtigungen für die bestehenden Wohngebäude sind als ortsüblich, unvermeidbar und hinnehmbar einzustufen. Es führt kein Wanderweg durch das geplante Gebiet, die Naherholung wird nicht beeinträchtigt. Zu den nördlich gelegenen bestehenden Wohngebäuden wird der Gebäudeabstand aufgrund des vorhandenen und geplanten Biotops vergrößert und daher die Beeinträchtigung durch Verschattung minimiert.
- Tiere und Pflanzen** Betroffene Arten: Bei der Kartierung des Biotops 2017 konnte der Randring-Perlmutterfalter (*Boloria eunomia*) nachgewiesen werden. Die Raupen des Falters sind auf Wiesen-Knöterich (*Persicaria bistorta*) angewiesen, welcher im derzeitigen Feuchtbiotop einen Großteil der Vegetation stellt und auch an dem im zeichnerischen Teil eingetragenen neuen Biotopstandort (Fläche F 2) stellen sollte. Darüber hinaus wurde eine vielfältige Insektenfauna festgestellt, welche erhalten werden muss. Als wichtige Futterpflanze für diverse Insekten soll daher auch Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) am neuen Standort etabliert werden.
Der wegen des Straßenbaus unvermeidbare Eingriff in das vorhandene Biotop wird vollständig durch dessen Verlagerung nach Norwesten ausgeglichen (Oberboden wird aufgenommen und in den Bereich des nicht mehr vorhandenen Biotops verlagert. Der Wassergraben wird teilweise verlegt, um die neue Biotopfläche zu vernässen).
- Boden** Die durch die Bebauung erfolgenden üblichen Eingriffe (Versiegelung) haben keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen. Die Eingriffe gelten nach § 13 b bzw. 13a BauGB als bereits ausgeglichen (s.u.).
- Wasser** Oberflächengewässer: der vorhandener Entwässerungsgraben wird im Bereich der Straße verdolt und zur Vernässung der Biotopersatzfläche (F 2) umgeleitet.
Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100).
- Klima und Luft** Keine bzw. nur unerhebliche lokal begrenzte Auswirkungen.
- Landschaftsbild** Da sich das Plangebiet in der Talsenke befindet, ist es von höher gelegenen Punkten zwar einsehbar, entfaltet aber keine störende Fernwirkung. Eine ortsbildtypische Bebauung wird vorgeschrieben.
- Kultur- und Sachgüter:** Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Wechselwirkungen Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:

Die Planung erfolgt möglichst flächensparend durch Reduzierung der Verkehrsfläche auf das notwendige Maß (Verzicht auf Gehwege).

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.3 Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 24.07.2018 verwiesen.

Der Eingriff in das vorhandene Feuchtbiotop, der unvermeidbar durch den Straßenbau erfolgt, wird intern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen und durch entsprechende Bauvorschriften dauerhaft gesichert. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist nicht erforderlich, da sich das Baugebiet im Gemeindeeigentum befindet.

2.4 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.03.2018
Beschluss zur Offenlage		17.09.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 13b BauGB)		02.10. - 16.11.2018
2. Offenlage	(§ 4 a Abs. 3 BauGB)	02.01. – 04.02.2019
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)

2.5 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.

2.5 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung im Baugebiet ist in folgender Tabelle dargestellt

Fläche		Größe
Allgemeines Wohngebiet, Nettobauland		4.206 qm
Straßenverkehrsfläche <i>Gehweg für späteren Bedarf</i>		794 qm 81 qm
öffentliche Grünfläche		3.617 qm
davon:		
F 1: vorhandenes Biotop	487 qm	
F 2: Biotopersatzfläche	1.642 qm	
F 3: Grünland mit Bewirtschaftungsvorschriften	1.225 qm	
Verkehrsgrün (Böschungsbereiche)	263 qm	
Gesamtfläche Bebauungsplan		8.698 qm

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird von der Straße „Am Frauenschächle“ durch eine Erschließungsstraße mit Wendepfanne erschlossen. Der Ausbauquerschnitt beträgt 5,50 m. Da eine Mischverkehrsfläche vorgesehen ist, entfallen Gehwege, was bei dem geringen Verkehrsaufkommen vertretbar ist.

Sollte das Baugebiet erweitert werden, ist dies in nordwestlicher Richtung möglich. Wegen der Hanglage ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes bis zum Westrand des Gebietes eine Kurve erforderlich.

Im Einmündungsbereich zur Straße „Am Frauenschächle“ muss ein bestehendes Biotop, das in einer kleinen Senke liegt, durchquert werden. Hier ist eine Anhebung des Straßenniveaus erforderlich, was beidseitige Böschungen erforderlich macht, die sich auch etwa bis in die Mitte des Baugebietes fortsetzen. Die größten Geländeeinschnitte bzw. Aufschüttungen erfolgen wegen der Wendepfanne am Westrand des Gebietes.

Die gewählte Straßenführung stellt einen Kompromiss zwischen möglichst geringer Steigung und möglichst geringen Geländeabgrabungen bzw. -auffüllungen dar. Insgesamt erreicht die geplante Erschließungsstraße eine Steigung wie sie für den Ortsteil Friedenweiler nicht unüblich ist, *aber auch nicht überschritten werden sollte*.

Zur Erschließung bzw. für die fußläufige Durchgängigkeit bei der Weiterentwicklung des Baugebietes in südwestlicher Richtung wird ein Gehweg vorgesehen bzw. als Fläche vorgehalten. Ein Ausbau ist derzeit noch nicht vorgesehen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Alle Leitungen werden als Kabel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in den bestehenden Gräben eingeleitet und wird auch zur Vernässung des Biotops verwendet.

Eine Regenwasserrückhaltung ~~und~~ oder Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken wird ~~nicht zwingend vorgeschrieben, aber empfohlen, sofern es die Grundstücksverhältnisse (Grundstücksgröße und Bodenaufbau) zulassen, um den Wasserhaushalt zu entlasten, der sonst durch den Regenwasserabfluss auf den neu versiegelten Flächen zu stark belastet würde.~~

Der Schmutzwasserkanal wird vom Baugebiet in der öffentlichen Grünfläche nach Norden geführt und dort an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

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 einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 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 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 "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig ~~bis mittelfristig~~ zu decken (s. Ziff. 2.1).

Der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 1 BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Wohnnutzungen und die dem Wohnen dienenden Nutzungen zugelassen werden.

~~Nur ausnahmsweise können daher Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.~~

Ganz ausgeschlossen werden *nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da auf Grund der vorhandenen Struktur für diese Nutzungen kein Erfordernis besteht und die Wohngebäude vor übermäßiger Lärmeinwirkung verschont werden sollen. Für Gartenbaubetriebe ist die Fläche wegen der Hanglage und mangelnder Größe ungeeignet, für Tankstellen wäre der Standort auf Grund der dezentralen Lage völlig ungeeignet.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.1.1.1 Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Wohndichte der angrenzenden Bebauung im Wesentlichen beizubehalten. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke die dörfliche Struktur verloren geht. Dies könnte insbesondere bei zu hoher Verdichtung, der Überbauung von Freiflächen mit Garagen und Stellplätzen oder durch unregelmäßigen Mietwohnungsbau hervorgerufen werden. Drei Wohnungen je Wohngebäude erlauben es beispielsweise bei zwei Hauptwohnungen (Eigentümer und Verwandte/Mieter) eine weitere, meist kleinere Wohnung zu vermieten. Erwartet wird jedoch, dass in der Regel nur eine bis zwei Wohnungen je Wohngebäude hergestellt werden.

4.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter des östlich angrenzenden Wohngebietes mit freistehenden Einzelhäusern, wobei auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, da sich diese ebenfalls in das Baugebiet einfügen.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt, womit die Höchstwerte der BauNVO (0,4 bzw. 0,8) nur leicht unterschritten werden, um dem ländlichen Charakter der aufgelockerten Wohnbebauung besser gerecht zu werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil einheitlich mit II festgesetzt, wobei es den Bauherren überlassen ist, wie die Vollgeschosse im Gebäude angeordnet werden.

4.1.3.3 Höhenbegrenzungen

Für das städtebauliche Erscheinungsbild und zum Schutz benachbarter Gebäude im Hinblick auf die Hanglage wird die Gebäudehöhe begrenzt.

Dabei soll es den Eigentümern weitgehend selbst überlassen sein, wo sie ihr Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen platzieren. Dies führt zu einer gewollten Belebung des Erscheinungsbildes des Baugebietes.

Die zulässigen Höhen werden als Traufhöhe und Gesamtgebäudehöhe jeweils berseits und talseits begrenzt. Im zeichnerischen Teil sind die Höhen als Meter-

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 10/14 -

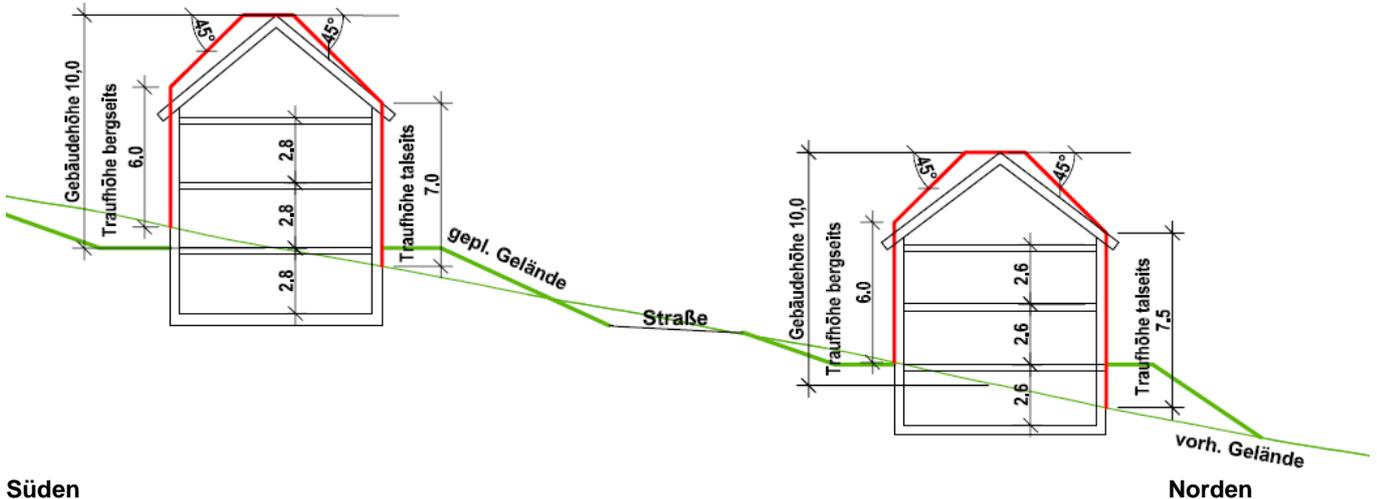
Schichtlinien eingetragen. Die jeweiligen maßgebenden Höhen können dabei mit grafischer Genauigkeit ermittelt werden.

Die bergseitige Traufhöhe wird für das Baugebiet einheitlich mit 6,0 m festgesetzt. (siehe Beispielschnitt). Die talseitige Traufhöhe wird für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße mit 7,0 m, für die Gebäude nördlich der Erschließungsstraße mit 7,5 m festgesetzt, da hier die Gebäude etwas höher über der Geländeoberfläche liegen müssen, um die Steigung zur Straße nicht zu steil werden zu lassen.

Insgesamt darf die Gebäudehöhe, gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante im Gebäudemittelpunkt (*Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche*) bis zur Gebäudeoberkante (First), 10,0 m nicht überschreiten.

Die rote Linie markiert seitlich die maximale Traufhöhe und oben die Gebäudehöhe. Die Schrägen ergeben sich aus der maximal zulässigen Dachneigung.

Beispielschnitt:



Lage des Beispielschnittes:

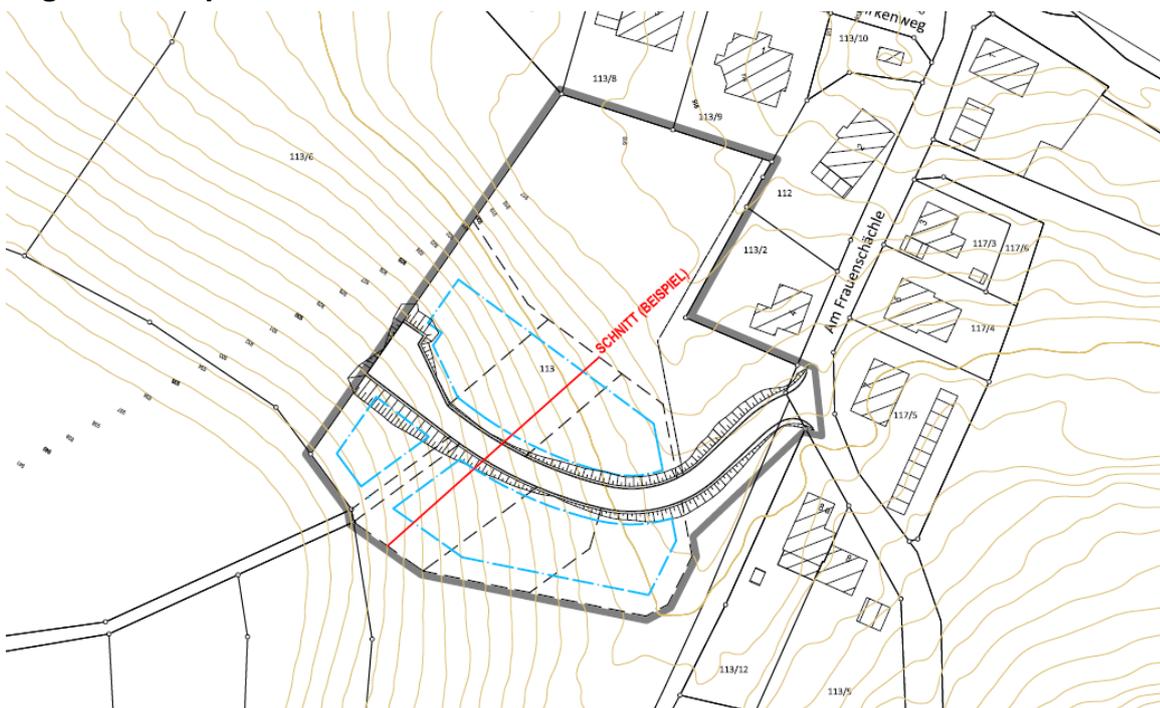


Foto: Blick von Süden in das Baugebiet



4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baufenster eine große Flexibilität bei der Grundstücksbebauung ermöglichen sollen. Die Abstände von der Straße sollen sicherstellen, dass die nördlich gelegenen Gebäude möglichst wenig durch die südlich gelegenen Gebäude verschattet werden.

4.1.4.2 Freihalteflächen an öffentlichen Verkehrsflächen

Da die geplante Straße ohne Gehwege hergestellt wird, ist es erforderlich, entlang der Straße einen Randstreifen von 30 cm Tiefe von festen Einbauten freizuhalten, damit beim Befahren und Wenden keine Behinderungen auftreten.

4.1.4.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Gleichzeitig ist ein Stauraum für PKW vor Garagentoren erforderlich, um Verkehrsbehinderungen auch im Winter für den Winterdienst zu vermeiden.

Aus den Vorschriften folgt, dass bei Garagen, deren Einfahrten senkrecht zur Fahrbahn liegen, ein Abstand von 5,0 m zur Straße eingehalten werden muss, um

den Stauraum zu gewährleisten. Der Abstand von Garagen, deren Einfahrten parallel zur Straße liegen, kann 1,0 m oder mehr betragen, wenn der Stauraum auf dem Privatgrundstück liegt.

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 ~~soll~~ ist das Niederschlagswasser von Freiflächen ~~möglichst zurückgehalten werden zurückzuhalten~~, weshalb eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben wird. ~~Bei Niederschlagswasser von (ausnahmsweise) gewerblich genutzten Flächen, wo ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, ist eine entsprechende Behandlung des verschmutzten Oberflächenwassers erforderlich.~~

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

Die Maßnahmen dienen dem artenschutzrechtlichen ökologischen Ausgleich des Eingriffs, der durch den Straßenbau im Bereich des vorhandenen Biotops (Fläche F1) an der Ostseite des Gebietes entsteht.

Die **Maßnahme M 1** wird wie folgt erläutert:

Der vorhandene Bach bzw. Entwässerungsgraben, der das vorhandene Feuchtbiotop speist, wird teilweise umgelegt und in einen anderen vorhandenen Graben eingeleitet. Die Maßnahme dient der Entwicklung des Biotops auf der Fläche F 2.

Um eine Versickerung des Grabenwassers im Bereich der Querung des Schmutzwasserkanals zu verhindern, sollen hier Lehmriegel zum Abdichten des Bachbetts nach unten hin eingebaut werden.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird der Bach über einen möglichst kurzen Abschnitt verdolt.

Da es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, ist für die Umlegung des Grabens eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Fläche F 1:

Das vorhandene Feuchtbiotop „Lachenmoos Nord“, Nr. 180153150413, ist gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützt und dementsprechend zu behandeln.

Fläche F 2

Auf der Fläche F 2 bestand früher ein Biotop, das aber trocken gefallen ist. Es soll nun wiederhergestellt werden. Durch die Grabenverlegung sammelt sich aufgrund

des geringen Gefälles an dieser Stelle das Wasser im Boden, so dass sich das gewünschte Feuchtbiotop „Nasswiese basenarmer Standorte“, bzw. „Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte“ einstellen kann. Um eine rasche Vegetationsentwicklung zu ermöglichen, wird der durch den Straßenbau abgetragene Oberboden aus dem ursprünglichen Biotop (Fläche F 1) auf den neuen Biotopstandort übertragen.

Um die Zielvegetation am neuen Standort möglichst rasch zu entwickeln, wird eine zusätzliche Mähgutübertragung aus einem intakten Feuchtbiotop vorgesehen, wobei empfohlen wird, hier den Landschaftserhaltungsverband beratend einzubinden.

Um die Maßnahmen durchführen zu können, sind geringe Modellierungen des Geländes vorgesehen, die im Zuge der Erschließungsarbeiten vorgenommen werden sollen.

Fläche F 3:

Zur Unterstützung und als Puffer zu dem Biotop auf Fläche F 2 soll die Fläche F 3 extensiv gepflegt werden.

Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten (§ 4c BauGB/Monitoring), und die Ziele der erforderlichen und festgelegten Maßnahmen zu überwachen.

Ein Jahr nach Durchführung der Maßnahmen sowie nachfolgend in regelmäßigen Abständen von zwei Jahren ist zu überprüfen, ob die festgelegten Maßnahmen die gewünschten ökologischen Aufwertungen herbeiführen. Die Gemeinde hat ein fachlich geeignetes Büro mit dem Monitoring zu beauftragen. Sollte das Monitoring das Erreichen der oben angeführten Ziele nicht bestätigen, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde, die Maßnahmen zu modifizieren oder geeignete Alternativmaßnahmen zu ergreifen.

4.1.5.4 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen Sorten. Ist die mindestens vorgeschriebene Anzahl der Pflanzungen erfolgt, können auch weitere Sorten verwendet werden.

4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

5 Erschließungskosten

Die von der Gemeinde zu tragenden Erschließungskosten werden im Haushaltsplan vorgesehen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan im Bereich eines gemeindeeigenen Grundstücks befindet.

GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 14/14 -

Die Erschließungskosten (brutto) belaufen sich voraussichtlich auf ca.:
(Schätzung vom 12.07.2018, Manzke+Müller Ingenieure, Freiburg)

1.0 Straßenbau	149.000 EUR
2.0 Straßenbeleuchtung	10.000 EUR
3.0 Entwässerung	136.000 EUR
4.0 Wasserversorgung (netto)	34.000 EUR
5.0 Breitband	9.000 EUR
Gesamtkostenschätzung brutto	338.000 EUR

Kosten für artenschutzrechtliche Maßnahmen (Verlegung Feuchtbiotop)
(Schätzung vom 23.07.2018, BHM Planungsgesellschaft mbH).

Erdarbeiten, Anlage des neuen Grabens, ca. 60 m, incl. Lehm-packung (Abdichtung Rohrquerung) =	4.000 EUR
Bodenabtrag zur Vorbereitung der „Vegetationsübertragung“	2.500 EUR
Vegetationsübertragung, ca. 450 qm =	2.500 EUR
Heckenpflanzung, ca. 60 x 2 m, (Lieferung, Pflanzung, Pflege)	8.000 EUR
Wiesenpflege, ca. 2.400 m ²	2.500 EUR
<u>Monitoring</u>	<u>7.500 EUR</u>
netto	27.000 EUR
zuzügl. MwSt. 19%	<u>5.130 EUR</u>
brutto	ca. 32.000 EUR

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

(Ausfertigung siehe Satzung)

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„LACHENMOOS“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer

1.1 Dachformen, Dacheindeckung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden alle Dachformen mit einem Dachüberstand von mindestens 0,30 m, waagrecht gemessen von der Außenwand bis Außenkante Dacheindeckung (ohne Dachrinne).

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 23° - 45°.

Flach geneigte Dächer (0° - 15°) sind nur bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Die Dachneigung bei Garagen und Carports ist freigestellt.

1.3 Dachgauben, Dachaufbauten

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Der Gaubenansatz muss mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen. Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen. Dacheinschnitte (offene Dachbalkone) sind nicht zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen) sind allgemein zulässig.

2 Einfriedigungen

Die Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und bei Garagen-einfahrten auf Privatgrundstücken darf 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straße (Randstein), nicht überschreiten.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen, Regenwassernutzung

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Teich), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare Zisternen vorzusehen. Ein Anschluss der Flächen bzw. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge wie nachfolgend festgesetzt ist zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

**GEMEINDE FRIEDENWEILER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite - 2/2 -

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von 0,2 bis 0,5 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche.

Soweit eine Speicherung von Oberflächen - bzw. Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN - Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausgefertigt:

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

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „LACHENMOOS“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

1 Gestaltung der Dächer

1.1 Dachformen, Dacheindeckung

Zulässig sollen alle Dachformen im Rahmen der vorgeschriebenen Dachneigung sein, um den Bauherren größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben.

Dachüberstände sind vorzusehen, um dem vorherrschenden Bild der Dachlandschaft gerecht zu werden. Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Dachüberstände ist ohne Ausnahme zulässig.

1.2 Dachneigung

Durch die festgesetzte Dachneigung sollen für das Ortsbild zumindest sehr untypische flach geneigte Dächer (unter 23° Dachneigung) ausgeschlossen werden.

Flach geneigte Dächer (0° - 15°) sind nur bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden. Die Vorschrift dient einerseits der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser, andererseits der besseren Begrünung im Baugebiet.

Aufgrund der Hanglage und der Grundstückszuschnitte ist die Integration oder der Anbau von von Garagen oder Carports in bzw. an das Hauptgebäude oft nicht möglich. Auf eine Gestaltungsvorschrift wird verzichtet.

1.3 Dachgauben, Dachaufbauten

Die Vorschriften zu Dachgauben und Dachaufbauten sollen dazu dienen, die traditionell ruhige Dachlandschaft mit großen, nicht unterteilten Dächern weitgehend zu erhalten. Dachgauben sollen die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Daher werden Dachgauben in ihrer Länge beschränkt und die Lage näher definiert, so dass die eigentliche Dachfläche deutlich erkennbar bleibt.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solaranlagen) sind aus Gründen des Umweltschutzes von Beschränkungen ausgenommen.

2 Einfriedigungen

Die Vorschrift zur Höhe der Einfriedigungen soll der Verkehrssicherheit, der Erhaltung des Straßenbildes und dem Umstand Rechnung tragen, dass die Schneeräumung im Winter ohne Behinderung durchgeführt werden kann.

3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

Die Vorschrift dient dazu, die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden PKW frei zu halten, insbesondere um den Winterdienst nicht zu beeinträchtigen.

Da die vorgesehenen Grundstücke über ausreichende Größen verfügen, kann auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet werden.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LACHENMOOS"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (02.01. - 04.02.2019)

Seite -2/2 -

4 Regenwasserrückhaltung, Retentionszisternen

Die Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung kann wahlweise durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder durch eine Retentionszisterne erfolgen.

Die Maßnahme der Schonung des Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Baugebiet und damit der Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Josef Matt, Bürgermeister)

.....

(Siegel)