



Gemeinde Merzhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Sauermatte Nordwest“

Stand: 19.12.2024

Fassung: Satzung

Gem. § 10 (1) i. V. m. § 13a BauGB

Satzungen

Planzeichnung

Bebauungsvorschriften

Begründung

Umweltbeitrag

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Stellungnahme





Gemeinde Merzhausen Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Satzungen über a) den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ und b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“

Az.621.41:3

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 19.12.2024

- a) den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils zur Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 19.12.2024)

Innerhalb seines Geltungsbereichs wird durch den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sauermatte“ mit Rechtskraft vom 08.02.1972 in der Fassung seiner 4. Änderung vom 24.06.2010 teilweise überlagert.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 19.12.2024
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften vom 19.12.2024

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 19.12.2024
 - b) örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 19.12.2024

3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom 19.12.2024
 - b) Umweltbeitrag vom 19.12.2024
 - c) Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung vom 18.12.2020
 - d) Schalltechnische Stellungnahme vom 29.04.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung, und zwar 2.1 zur *Dach- und Fassadengestaltung*, 2.2 über *Werbeanlagen*, 2.3 über die *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke*, 2.4 über *Einfriedungen* und 2.5 über *Außenantennen* zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sauermatte“ mit Rechtskraft vom 08.02.1972 in der Fassung seiner 4. Änderung vom 13.07.2010 teilweise überlagert.

Hinweise

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen schriftlich gegenüber der Gemeinde Merzhausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzungen gegenüber der Gemeinde Merzhausen geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzungen verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Merzhausen übereinstimmt.

Merzhausen, den _____

(Siegel)

Melanie Kienle
Bürgermeisterin

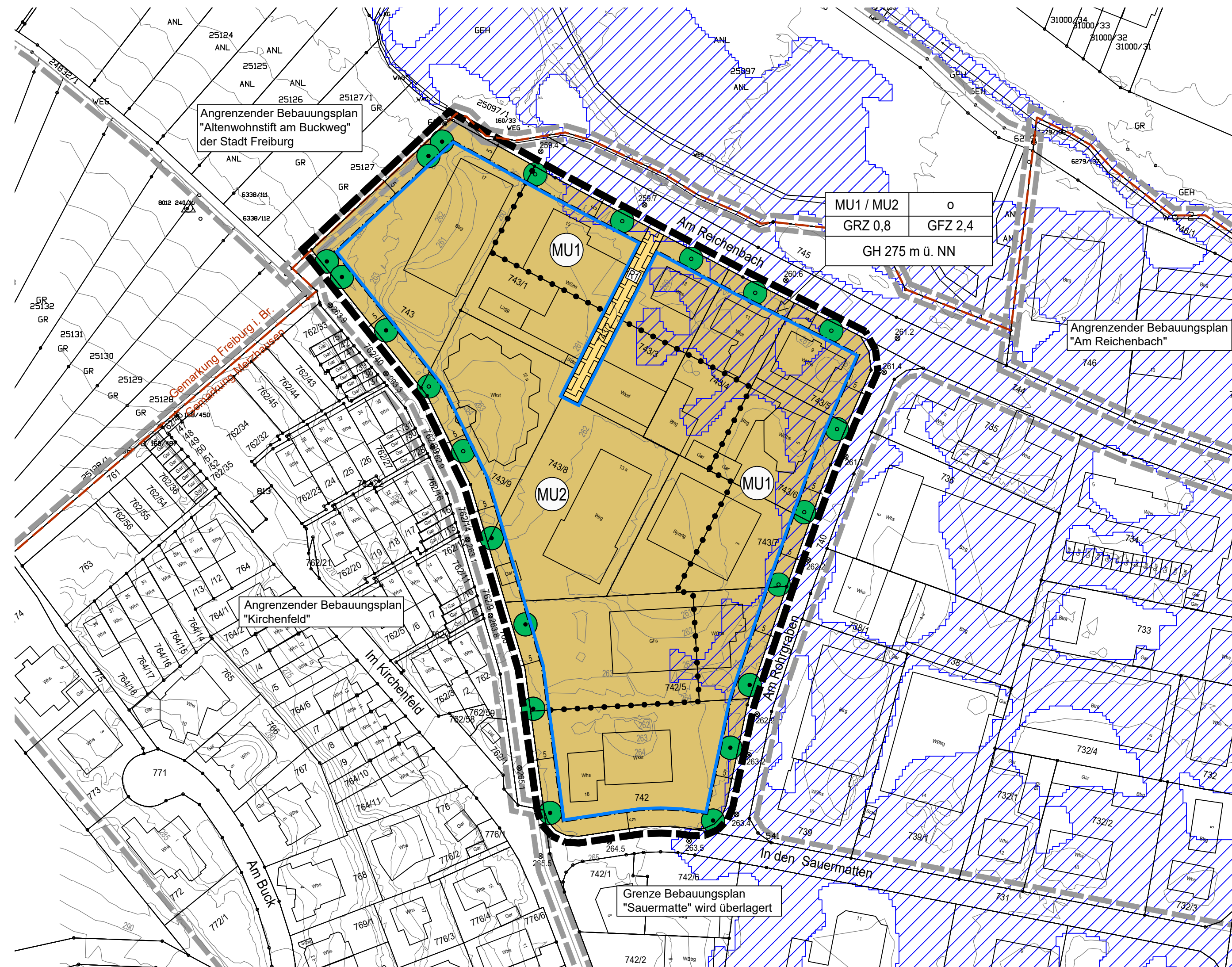
Bekanntmachungsvermerk

Die Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Bekanntmachungssatzung sowohl im Mitteilungsblatt Nr. __ vom _____ als auch durch die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Merzhausen. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Merzhausen, den _____

(Siegel)

Melanie Kienle
Bürgermeisterin



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- MU Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Private Verkehrsfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der hinterliegenden Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Überflutungsfläche HQ₁₀₀
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN (Meter über Normalnull)
 - Bestehende Straßenhöhen in m ü. NN (Meter über Normalnull)
- Nutzungsschablone
- | Art des Baugebiets | Bauweise |
|--------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Gebäudehöhe | |

Gemeinde Merzhausen

Gemarkung Merzhausen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sauermatte Nordwest"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	04.03.2021
Frühzeitige Beteiligung	17.03.2021 - 23.04.2021
Offenlage	15.07.2024 - 23.08.2024
Satzungsbeschluss	19.12.2024

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

Merzhausen, den _____

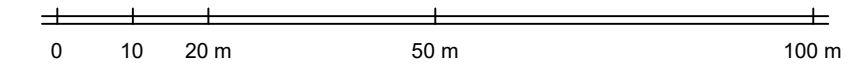
Melanie Kienle
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Melanie Kienle
Bürgermeisterin

Die Planunterlage nach dem Stand vom 20.05.2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM
Verwendetes Höhen Bezugssystem: NN

Plandaten



M. 1 / 1000
im Planformat: 765 x 297

Planstand: 19.12.2024
Projekt-Nr: S-20-064
Bearbeiter: Lae / Bau / Wa
24-12-19 Plan (24-12-02).dwg



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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)

- 1.1.1 Im MU1 sind Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Im MU2 sind Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss unzulässig.
- 1.1.2 Ferienwohnungen sind unzulässig.
- 1.1.3 Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- 1.1.4 Vergnügungsstätten (inkl. Wettbüros) und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.5 Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN).
- 1.3.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mindestens 1,5 m versetzt sind.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.3.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mindestens 2,0 m zurückversetzt sind.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)
- 1.5.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Kfz-Stellplätze, offene Fahrrad-Stellplätze und Tiefgaragen können im gesamten Baugebiet zugelassen werden.
- 1.5.3 Die Einfahrten zu Tiefgaragen müssen zum Fahrbahnrand der öffentlichen Erschließungsstraßen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
- 1.6 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 BauNVO)
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 25 m³ Bauvolumen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Die zulässige Höhe von Nebenanlagen (Oberkante) beträgt 3,50 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Dies gilt für befestigte Flächen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7.3 In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf mindestens 80% der Dachfläche mit mindestens 15 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde.
- 1.7.4 Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht von mind. 45 cm zu überdecken und zu begrünen.

- 1.7.5 Stützmauern sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise als Natursteinmauern oder Gabionenwände auszuführen. Wasserundurchlässige Stützmauern sind nur in Verbindung mit einer Wandbegrünung zulässig. Dabei sind mindestens 50% der Wandfläche mit bodengebundenen, wandgebundenen oder sonstigen Wandbegrünungen zu begrünen.
- Als bodengebundene Wandbegrünungen gelten rankende und schlingende Pflanzen mit Rankhilfe sowie selbstklimmende Pflanzen ohne Rankhilfe gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang). Als Richtwert gilt 1 Kletterpflanze/2,5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren (mind. 0,5 m² groß und mind. 50 cm tief). Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.7.6 Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden.
- 1.8 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 743/8 und 743/9 zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.9 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist je ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z. B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 3,0 m verschoben werden.
- 1.9.2 Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche (MU) sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie ein standortgerechter Strauch gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Bestehende Bäume und festgesetzte Baumstandorte können angerechnet werden.
- 1.9.3 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.
- 1.9.4 Gemäß der Planzeichnung sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gleichartiger Baum gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) nachzupflanzen.

Hinweise:

Zum Schutz des Baumbestands sind Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes

(Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z. B. Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit der Gemeinde Merzhausen festzulegen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde 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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich am Gebäude zulässig und aus reflektionsarmem Material (blendfrei) herzustellen. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind zulässig.
- 2.1.3 Überwiegend geschlossene Wandflächen mit einem Wandanteil von mehr als 75% der jeweiligen Fassadenseite sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 50% der geschlossenen Wandflächen mit bodengebundenen, wandgebundenen oder sonstigen Wandbegrünungen zu begrünen.

Als bodengebundene Wandbegrünungen gelten rankende und schlingende Pflanzen mit Rankhilfe sowie selbstklimmende Pflanzen ohne Rankhilfe gemäß beigefügter Pflanzliste (siehe Anhang). Als Richtwert gilt 1 Kletterpflanze/2,5 lfm Fassadenlänge, sofern die Wuchshöhe der zu begrünenden Fassadenhöhe entspricht. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren (mind. 0,5 m² groß und mind. 50 cm tief). Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis:

Es wird empfohlen die Materialien und die Farben der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (z. B. helle Farben).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon oder Fahne) dürfen eine Höhe von 4 m gemessen ab Straßenoberkante nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche einer Seite der Werbeanlage darf maximal 6 m² betragen.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von max. 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Die realisierte Traufhöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

2.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie in den Himmel abstrahlende Werbung (Laserwerbung, Skybeamer u. ä.) sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Randeinfassungen entlang der Fassade in einer Breite von 30 cm zulässig.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.3 Tiefgaragen sind mithilfe von Böschungen vollständig (bis zur TG-Oberkante) in das Gelände einzubinden.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist unzulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Hecken sind bis maximal 2,00 m zulässig. Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

2.4.3 Tote Einfriedungen sind bis maximal 2,00 m zulässig. Tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

2.4.4 In Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.4.5 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. das Geländeniveau.

2.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

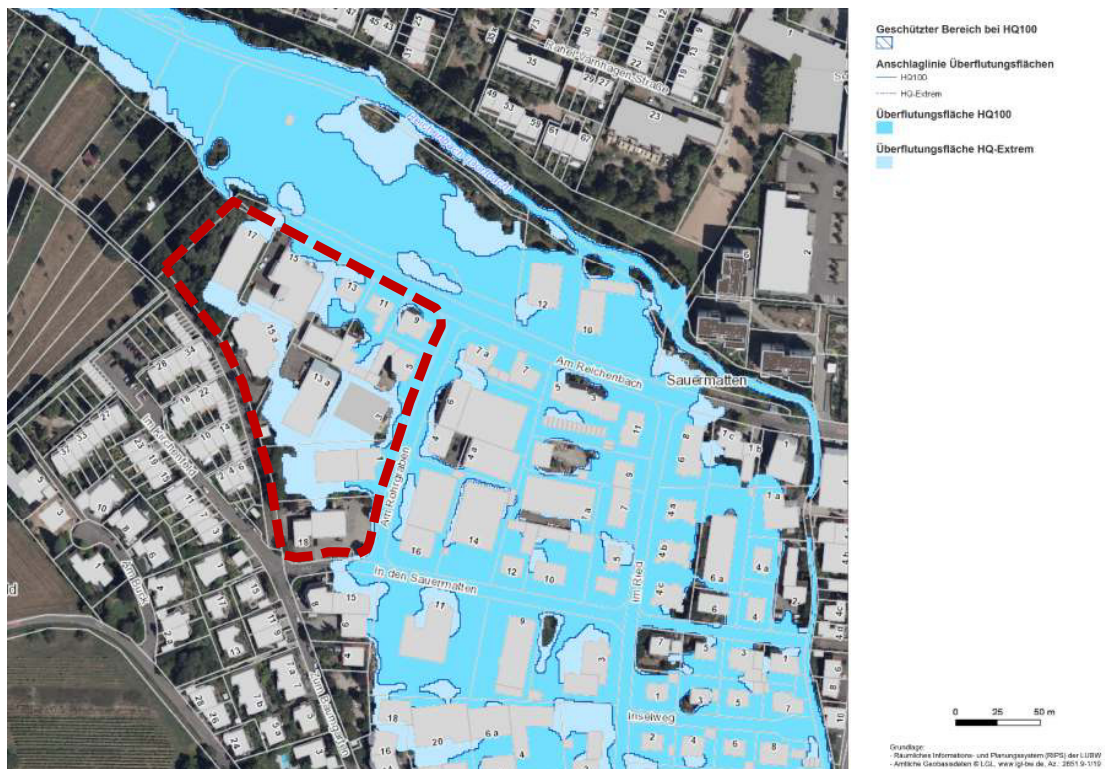
Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sind auf dem Baugrundstück Retentionsdächer, Retentionsmulden bzw. Retentionszisternen herzustellen. Die Retentionsanlagen sind über eine Drosselung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird und Untergrundverunreinigungen ausgeschlossen werden können.

Hinweis:

Der Dimensionierung der Retentionsanlagen ist ein 5-jähriges Regenereignis zugrunde zu legen. Der Drosselabfluss ist nach der Vorgabe 30 l/sek*ha zu dimensionieren, für kleine Grundstücke jedoch nicht kleiner als 1,5 l/sek. Beim Anschluss an die öffentliche Entwässerung ist die Höhenlage der offenen Entwässerungsgräben zu beachten. Die Abwassersatzung der Gemeinde ist zu beachten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Darstellung der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 08/2020

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten kann in Teilen des Plangebiets eine Betroffenheit sowohl beim hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) als auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) festgestellt werden. Die Erhaltung von Durchlässen sowie die Freihaltung und Sicherung von Notwasserwegen wird – auch im Hinblick auf Starkregenereignisse – ausdrücklich empfohlen.

3.1 Bauen im Hochwasser

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffene Fläche als Überschwemmungsgebiet.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) ist nach § 78 Abs. 4 WHG untersagt. Dennoch kann die zuständige Behörde abweichend hiervon die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall die Ausnahmevoraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllt und nachgewiesen sind, das heißt, das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Von der Hochwasserschutzmaßnahme auf dem Grundstück kann abgesehen werden, wenn der Hochwasserschutz oberstrom z. B. durch ein Rückhaltebecken gewährleistet wird.

Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (damit ist auch der Abfluss von Starkregen gemeint) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

3.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG)

Die Planflächen werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

3.3 Starkregen

Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (damit ist auch der Abfluss von Starkregen gemeint) auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Aus diesem Grund sollten bei der Planung die bereits berechneten Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten beachtet werden, um keine Verschlechterung der Risikobewertung für diesen und angrenzende Bereiche durch die veränderte Bebauung herbeizuführen. Bei der Planung der Gebäude und Freiflächen sollte hingegen angestrebt werden, die Gefährdung durch Starkregen zu reduzieren, etwa durch erhöhte Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächten und Tiefgarageneinfahrten, Sammeln von Niederschlagswasser in Retentionsmulden oder Ableitung über Notwasserwege.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Vögel

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig durchzuführenden Gehölzrodungen / Gebäudeabrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen / Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss der Eingriffsbereich unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Fledermäuse

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung / Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen / Gebäudeabrissarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar durchgeführt werden.

Sollten Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, muss der Eingriffsbereich unmittelbar vor den anstehenden Arbeiten durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beleuchtung

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Nächtliche Beleuchtungen sind

auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten.

Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen.

Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden.

4.2 Denkmalschutz

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

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodäten im Übergangsbereich der Gesteine vom Buntsandstein zum Unteren Muschelkalk, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Sollten im Untergrund die sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation angetroffen werden, so ist zu beachten, dass Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten sein können. Diese weisen in der Regel nur eine geringe

Festigkeit auf. Es ist daher auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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 bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasser

Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässerveränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben.

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet kann ein geotechnisches/ hydrogeologisches Gutachten Aufschluss geben. Soweit Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers gegründet werden, ist hierfür eine entsprechende Bauweise zu wählen. Dabei können verschiedene wasserrechtliche Benutzungstatbestände vorliegen:

- das Errichten von Gebäuden im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG);
- Wasserhaltungen während der Bauzeit stellen je nach Ausführung das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Diese Benutzungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine solche Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären.

4.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für 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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.6 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (z. B. durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z. B. die Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, die nur dann als ortsüblich hingenommen werden müssen, wenn es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm kommt.

4.8 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.9 Brandschutz und Löschwasserversorgung

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

4.10 Telekommunikationsleitungen

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Merzhausen, den

(Siegel)

Melanie Kienle

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Merzhausen, den

Melanie Kienle
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Merzhausen, den

Melanie Kienle
Bürgermeisterin

5 ANHANG

5.1 Pflanzliste

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich folgende Pflanzqualitäten zu berücksichtigen:

- **Bäume:** mind. 2 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm
- **Sträucher:** mind. 2 x v., 60 – 100 cm
- **Kletterpflanzen:** 80 – 100 cm

5.1.1 Standortgerechte, gebietsheimische Gehölze

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

***Hinweis zur Pflanzliste:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Echter Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

5.1.2 **Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung (beispielhafte Vorschlagliste)**

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne

5.1.3 **Kletterpflanzen (beispielhafte Vorschlagliste)**

<i>Actinidia chinensis</i>	Chinesischer Strahlengriffel (Kiwi)
<i>Akebia quinata</i>	Fingerblättrige Klettergurke
<i>Campsis spec.</i>	Trompetenblumen-Arten
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clematis flammula</i>	Brennende Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Clematis spec.</i>	Waldreben-Arten
<i>Euonymus fortune</i>	Kletter-Spindelstrauch
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Echter Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblatt-Arten
<i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria spec.</i>	Blauregen-Arten
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebau	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Hochwasser	8
2.5	Starkregen	9
2.6	Lärmschutz	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Höhe baulicher Anlagen	15
3.4	Bauweise	17
3.5	Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	17
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.7	Geh- und Fahrrecht	18
3.8	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	19
4.2	Werbeanlagen	19
4.3	Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke	19
4.4	Einfriedungen	20
4.5	Außenantennen	20
4.6	Stellplatzverpflichtung	20
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	20
5	UMWELTBERICHT	20
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Sauermatte“ aus dem Jahr 1972 entspricht den städtebaulichen und gesamtgesellschaftlichen Zielen der 60er und 70er Jahre. Seither haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen, der Anspruch auf Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit sowie gesamtgesellschaftliche Herausforderungen erheblich gewandelt. Auch die rechtlichen Vorschriften und Anforderungen haben sich vielschichtig verändert. Zudem haben sich städtebauliche Missstände im Plangebiet entwickelt. Eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung von bestehendem Planungsrecht sind unverzichtbar, um städtebauliche Entwicklungen in Städten und Gemeinden zeitgemäß gestalten zu können.

Die Gemeinde ist bestrebt, den Gewerbebesatz in Merzhausen zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Gemarkung stehen für die gewerbliche Entwicklung jedoch keine geeigneten Freiflächen mehr zur Verfügung. Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend werden in Merzhausen Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung vorrangig verfolgt. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde bestehenden Gewerbegebiete stärken, an aktuelle Bedürfnisse anpassen und unter zeitgemäßen Aspekten neu ordnen.

Das Gewerbegebiet Sauermatte wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans „Sauermatte“ aus dem Jahr 1972 bereits vollständig aufgesiedelt. Die Siedlungsentwicklung wurde mit dem Wohngebiet Kirchenfeld 1974 in Richtung Westen fortgesetzt. Eine städtebauliche Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen im Sinne von § 50 BImSchG wurde dabei nicht berücksichtigt. Die festgesetzten Dichteziffern (GRZ 0,8; GFZ 2,2; Z=IV) wurden bei der Aufsiedlung des Gewerbegebiets bei weitem nicht ausgeschöpft. Inzwischen ergänzen einige Wohnnutzungen den Gewerbebesatz im Gewerbegebiet. Die gewerblichen Tätigkeiten und Entwicklungen im Gebiet sind durch die bestehenden Wohnlagen im Gebiet und durch die Wohnlagen in der näheren Umgebung bereits stark eingeschränkt. Nicht zuletzt durch die fehlenden Baulandreserven und die hohen Mietpreise nehmen der Siedlungsdruck auf das Gebiet und der Steuerungsbedarf durch die Gemeinde zu.

Die Gemeinde erkennt den Bedarf, den Bebauungsplan „Sauermatte“ insbesondere in der Nachbarschaft zum Wohngebiet Kirchenfeld nachzujustieren, um weiterhin eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern. Deshalb soll für den Teilbereich, der von den Straßen Am Reichenbach, Am Rohrgraben, In den Sauermatte und Im Kirchenfeld abgegrenzt ist, ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ wird aufgestellt, um eine geordnete, zukunftsfähige, den aktuellen gesamtgesellschaftlichen, klimatischen und städtebaulichen Herausforderungen entsprechende, qualitätsvolle Gemeindeentwicklung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll zukünftig Klarheit für zukünftige Bauvorhaben hergestellt werden. Unter der Prämisse zusätzliches Gewerbe zu schaffen, bietet er auch eine Grundlage für weitere Wohnformen. Aufgrund der hohen Lagegunst soll ein attraktiver Standort für eine innovative Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen und weitere soziale und kulturelle Nutzungen mit hoher baulicher Dichte entwickelt werden. Dabei soll die Nutzungsmischung durch Festsetzungen so gesteuert werden, dass gewerbliche sowie soziale oder kulturelle Nutzungen vorrangig bleiben. Unterschiedliche Wohnnutzungen in Form von Betriebswohnen, kostengünstiges Wohnen, Penthouses usw. sind zwar gewünscht, dabei muss aber sichergestellt werden, dass diese nicht überhandnehmen und dadurch andere Nutzungen verdrängen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wird auch die Lärmthematik abgehandelt, um ein harmonisches Miteinander zwischen Gewerbe, Wohnen und sonstigen

Nutzungen im Plangebiet herzustellen. Die beabsichtigte Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Neuordnung soll das Gewerbegebiet auch an die höheren Umweltstandards der Gemeinde angepasst werden. Es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Mindestbegrünung der Grundstücke, Baumpflanzungen, Stellplatzschlüssel usw. getroffen.

Es wird ein nachhaltiges Kreativ-Quartier für Wohnen und Arbeiten im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ mit hoher Lebensqualität angestrebt. Die Nähe zur Natur (Schönberg) und zur Innenstadt (Freiburg) bieten günstige Standortvoraussetzungen für ein solches Pilotprojekt. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung und Förderung des Gewerbebestands
- Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Sonstige Nutzungen)
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere Konfliktschärfung zwischen Wohnen und Gewerbe
- Flächensparen/Nachverdichtung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- klimagerechter Städtebau

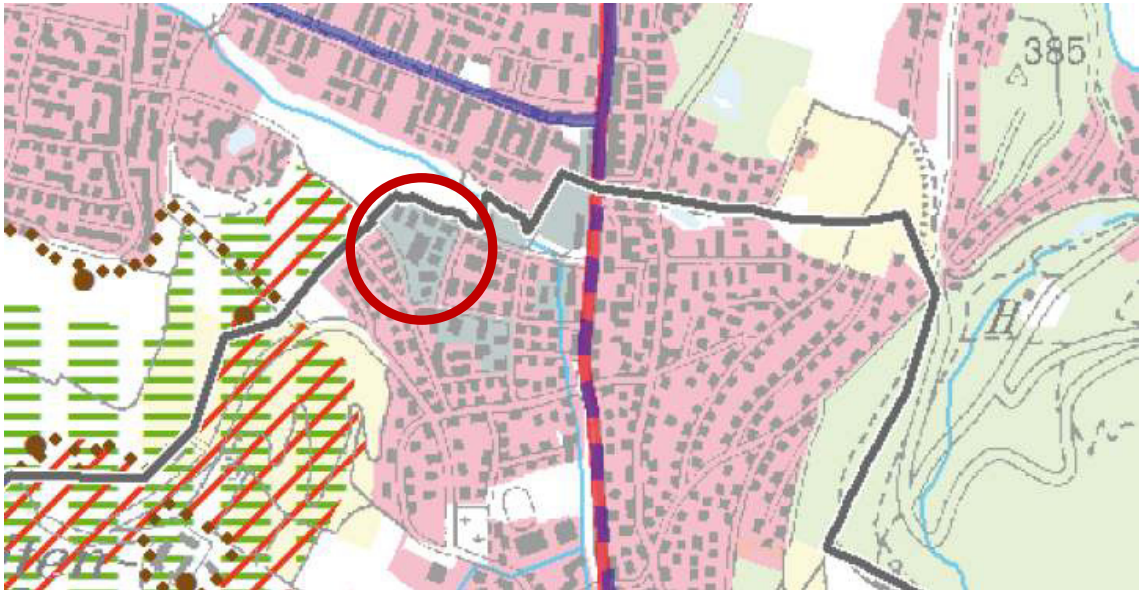
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand im Nordwesten der Gemeinde Merzhausen und wird im Norden von der Straße Am Reichenbach, im Osten von der Straße Am Rohrgraben, im Süden von der Straße In den Sauerplatten und im Westen von der Straße Im Kirchenfeld sowie von Gartengrundstücken begrenzt. Nördlich und nordwestlich vom Gebiet befinden sich Kleingärten, Gartengrundstücke sowie landwirtschaftliche Flächen auf Freiburger Gemarkung. Westlich und südwestlich grenzt das Wohngebiet Kirchenfeld an. Das Plangebiet ist ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebiets der Gemeinde Merzhausen, somit befinden sich südlich und östliche weitere Gewerbeflächen und/oder gewerbliche Nutzungen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie kulturelle oder soziale Nutzungen (Zirkus, Werkgemeinschaft, Privatschule).

1.3 Regionalplan

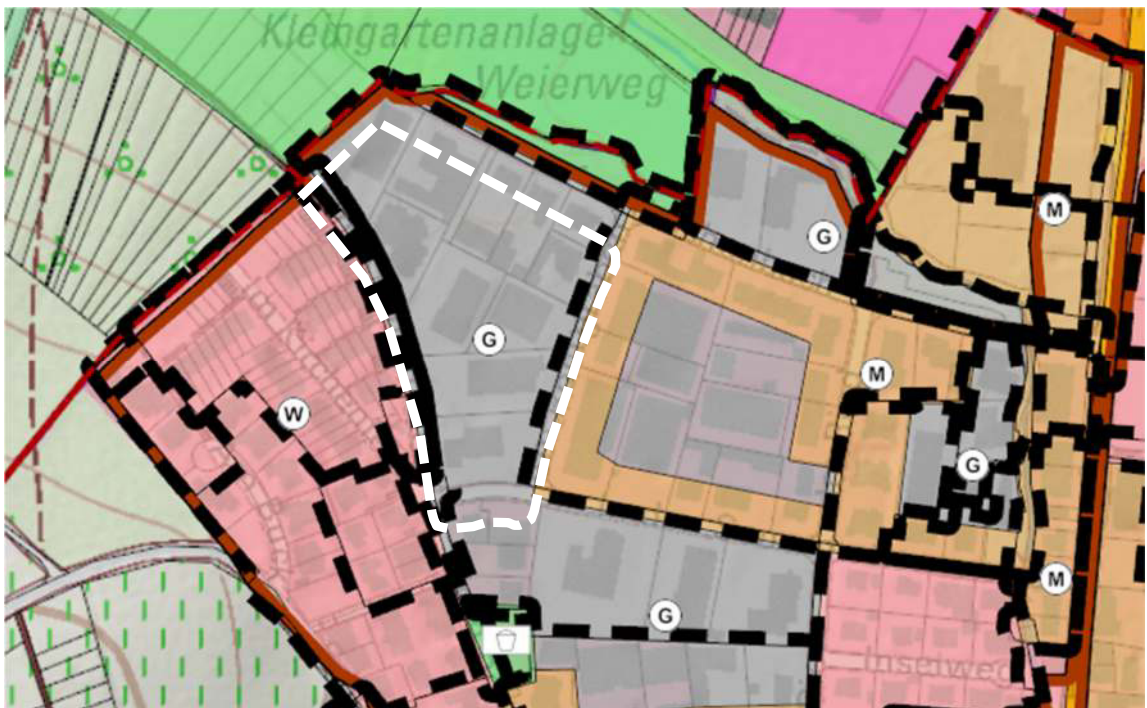
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein von 2017 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan sieht zwar die Ausweisung von urbanen Gebieten vor (MU), die Gewerbenutzung soll aber weiterhin vorrangig bleiben und das Gebiet prägen. Dies wird durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt. Somit steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Hexental 2009 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) Gewerbeflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans kann aber im Wege der Berichtigung erfolgen, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Dabei wird die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, vielmehr wird ein abgestufter Übergang zwischen den Wohngebieten in Ortsrandlage und den bestehenden Gewerbegebieten im Osten des Plangebiets hergestellt.

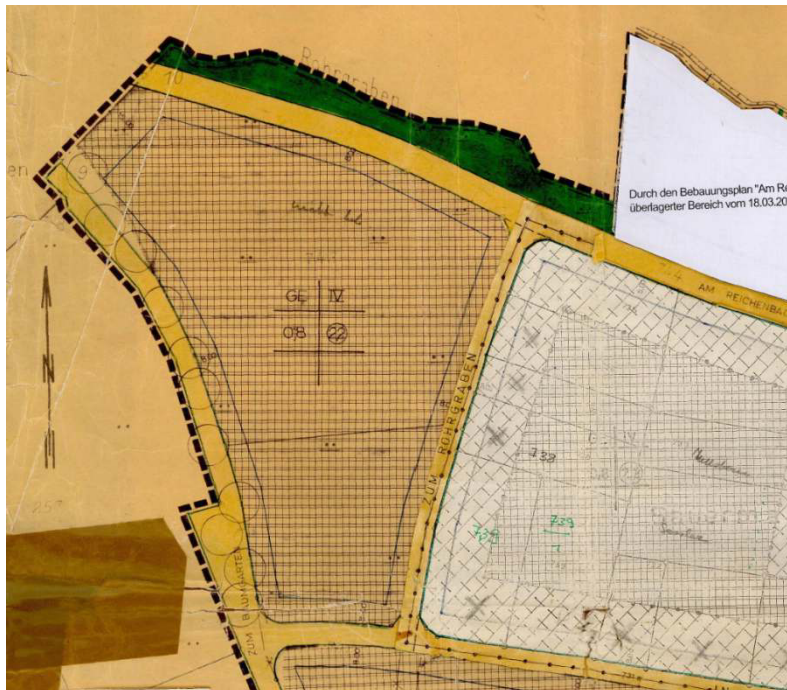


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VG Hexental von 2009 (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ gilt der Bebauungsplan „Sauermatte“, der am 08.02.1972 in Kraft getreten ist, in der Fassung seiner 4. Änderung vom 13.07.2010.

Das festgesetzte Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 und GFZ 2,2 weist ein großzügiges Bau- fenster auf. Es sind vier Vollgeschosse zulässig, Wohngebäude werden jedoch auf drei Vollgeschosse begrenzt. Für Gewerbebetriebe als reine Zweckbauten werden keine besonderen gestalterischen Bedingungen gestellt. Wohnbauten hingegen müssen genauso wie Büro- und Empfangsgebäude möglichst an der vorderen Baugrenze mit der Traufe parallel zur Straße errichtet werden. Von der Straßenoberkante bis zur Traufe darf die Gebäudehöhe bei eingeschossigen 4 m, bei zweigeschossigen 7 m und bei dreigeschossigen Bauten 10 m betragen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sauermatte“ (ohne Maßstab)

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Sauermatte“ teilweise überlagert.

1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im vorliegenden Bebauungsplan für die Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich. Die angrenzenden Verkehrsflächen (Im Kirchenfeld, In den Sauermatte, Am Rohrgraben, Am Reichenbach) sind im Bebauungsplan „Sauermatte“ festgesetzt, womit auch die Erschließung der vorliegenden Bauflächen gesichert ist. Zudem wird die Erschließung hinterliegender Grundstücke durch eine Privatstraße mit Zufahrtsrechten im Bebauungsplan gesichert.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient

insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 18.553 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 14.842 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Selbst bei gemeinsamer Betrachtung mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren „Sachsenheimer-Areal“, der ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 990 m² festsetzt, bleibt der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten. Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem wird durch die Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

04.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sauermatte Nordwest“, billigt den Vorentwurf und beschließt die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Schreiben vom 17.03.2021 mit Frist bis zum 23.04.2021	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
22.03.2021 – 23.04.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
16.05.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt, die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
15.07.2024 – 23.08.2024	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben vom 10.07.2024 mit Frist bis zum 23.08.2024	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
19.12.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.

Beteiligung von Wohnenden und Gewerbetreibenden

Zusätzlich zu den formalen Beteiligungsschritten nach BauGB wurden während des Aufstellungsverfahrens mehrere Gespräche mit von der Planung Betroffenen geführt. Im Jahr 2021 gab es Gespräche mit der Interessensgemeinschaft Kirchenfeld sowie Betriebsabfragen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, um die relevanten Schallemissionen zu ermitteln. Auch im Jahr 2023 wurden vertiefte Abfragen und Abstimmungen mit den Gewerbetreibenden durchgeführt. Die Mitwirkungsbereitschaft einzelner Gewerbetreibenden sank jedoch im Jahr 2023 deutlich.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das vollaufgesiedelte Gebiet bietet ein heterogenes städtebauliches Bild unterschiedlicher Baukörper und Nutzungen. Im Interesse der Eigentümer und im Sinne eines lebendigen Quartiers werden weiterhin große Spielräume für ein vielfältiges Quartier geboten werden. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen werden, die angestrebten Dichteziffern besser auszuschöpfen.

Gleichzeitig wird am Ordnungsprinzip des Bebauungsplans festgehalten, der durch Baugrenzen einen Abstand zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sichert. Diese Räume können als begrünte Eingangs- und Stellplatzzonen vielfältig in Wert gesetzt werden und der Adressbildung des Quartiers beitragen.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die Haupteerschließung ist bereits durch die Straßen Am Rohrgraben und In den Sauerplatten sowie die Stichstraße Am Reichenbach gegeben. Außerdem sind Zugänge und Zufahrten für hinterliegende Grundstücke auch über das Flurstück Nr. 743/2 durch Baulasten gesichert. Dieses Flurstück wird im Bebauungsplan seiner Nutzung entsprechend als private Verkehrsfläche festgesetzt. Damit kann die Straße Im Kirchenfeld von zusätzlichem Verkehr weitgehend freigehalten werden und weiterhin den Charakter eines Wohnweges aufweisen.

Die bestehende Wendesituation am Ende der Stichstraße Am Reichenbach stellt eine ausreichende Wendemöglichkeit für Pkws dar. Für größere Fahrzeuge sollen ausreichende Wendemöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück gewährleistet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die privaten Zufahrten der Grundstückseigentümer die Verantwortung für eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht trägt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits vollständig aufgesiedeltes und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossenes Gebiet. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist bereits gesichert und für eine intensive bauliche Nutzung ausgelegt. Zudem wird ein

Hinweis zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird sich auf die Entwässerungssituation positiv auswirken, da erstmals Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu wasserdurchlässigen Belägen aufgenommen werden. Zusätzlich soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit ermöglicht, das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Alternativ sind Retentionsanlagen herzustellen und über eine Drosselung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

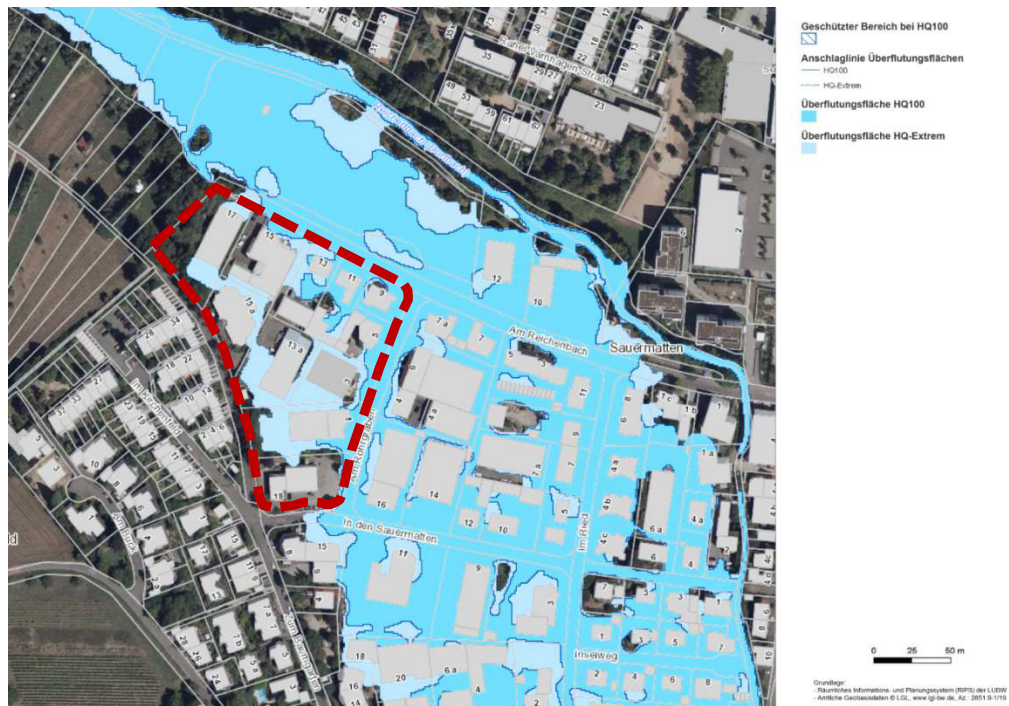
2.4 Hochwasser

Die Gemeinde Merzhausen wird von Süden nach Norden hin vom Dorfbach durchquert. Ein großer Bereich der bestehenden Siedlungsfläche ist westlich vom Hochwasser des Dorfbachs gefährdet, wie auch die aktuelle Karte der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} auf der Seite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) aufzeigt. Davon betroffen sind auch Teilbereiche des vorliegenden Plangebiets.

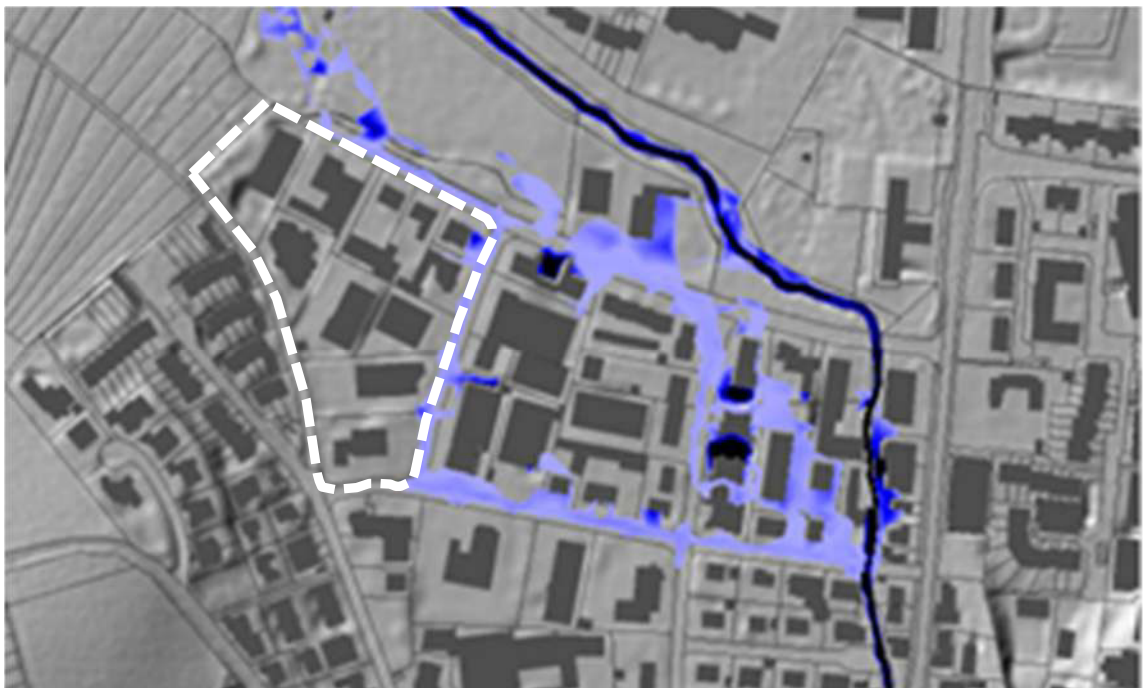
Um der Gefahrenlage entgegenzusteuern sind der Gewässerausbau des Dorfbachs in zwei Bauabschnitten sowie die Herstellung von drei zusätzlichen Rückhaltebecken auf den Gemarkungen Au und Wittnau in Planung. Der erste südliche Bauabschnitt des Gewässerausbaus ist bereits realisiert worden, der zweite Bauabschnitt wird derzeit ausgeführt, die anderen Maßnahmen (Rückhaltebecken) sind noch im Verfahren und sollen in den nächsten Jahren durchgeführt werden. Im Ergebnis wird durch die genannten Maßnahmen erzielt, dass in der Zukunft innerhalb der Gemeinde Merzhausen bei HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} keine Siedlungsflächen mehr überflutet werden.

Im Plangebiet soll sich die Situation bereits nach Abschluss des zweiten Bauabschnitts des Gewässerausbaus (voraussichtlich ab Herbst 2024) verbessern. Nach Realisierung des Ausbaus wären keine bestehenden Gebäude mehr und nur noch Randbereiche außerhalb vom Baufenster betroffen. Darauf aufbauend soll im vorliegenden Bebauungsplan auf die aktuelle Gefahrenlage sowie auf die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung innerhalb eines Überschwemmungsgebiets hingewiesen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass in naher Zukunft nach Realisierung des Gewässerausbaus für Baugenehmigungen die aktualisierten Karten herangezogen werden können und somit kein Ausgleich von Rückhalteraum vom einzelnen Bauherrn geschaffen werden muss.

In den Bebauungsvorschriften wird zudem – auch im Hinblick auf Starkregenereignisse – ausdrücklich empfohlen, dass zwischen den Bauten Durchlässe und Notwasserwege freigehalten und gesichert werden.



Darstellung der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 08/2020

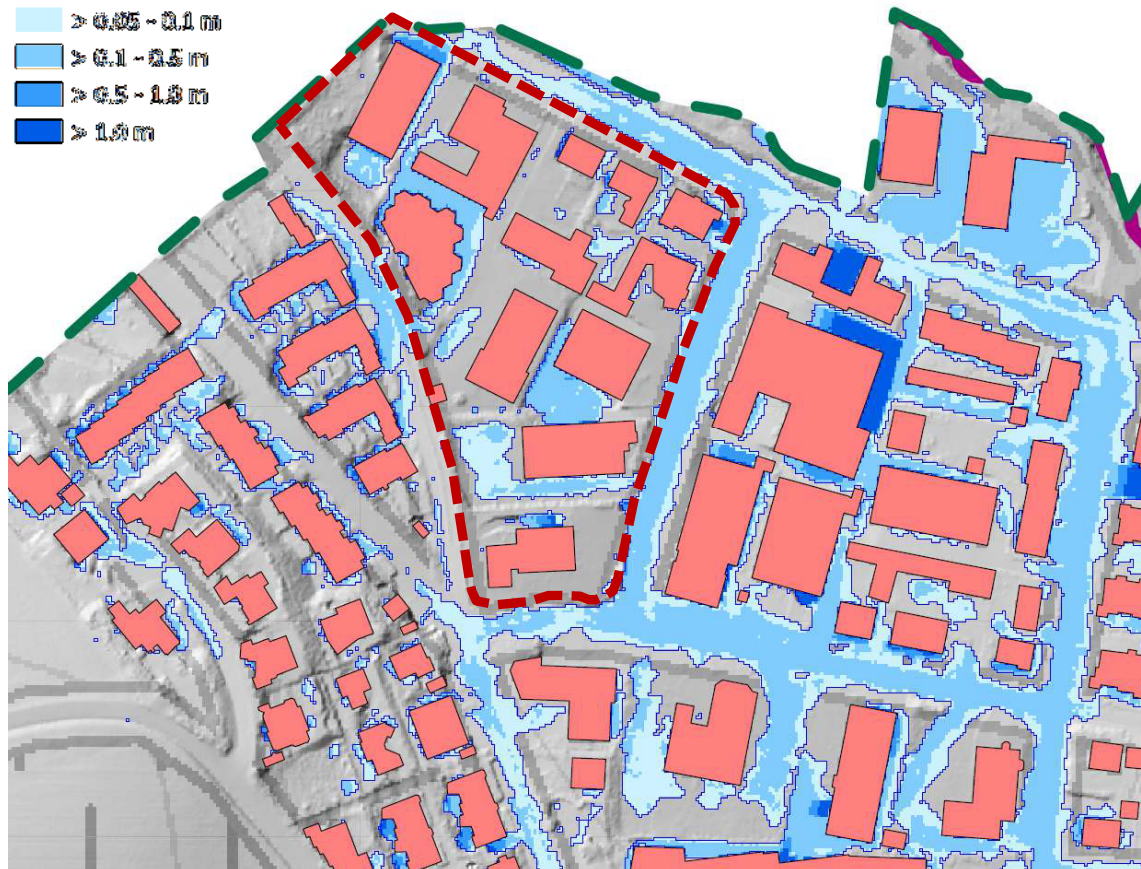


Berechnungsvariante mit dem 100-jährlichen Hochwasser nach Realisierung des Gewässerausbaus (ohne Maßstab);
 Quelle: BIT Ingenieure

2.5 Starkregen

Die Verwaltungsgemeinschaft Hexental beauftragte 2019 das Büro BIT Ingenieure AG mit der Durchführung des kommunalen Starkregenrisikomanagements (SRRM) auf der Grundlage des 2016 von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-

Württemberg“. Der Leitfaden gibt ein standardisiertes Verfahren in drei Schritten vor: hydraulische Gefährdungsanalyse (Starkregengefahrenkarten zu den unterschiedlichen Szenarien – selten, außergewöhnlich, extrem), Risikoanalyse (Starkregenrisikokarten und Risikosteckbriefe) und Handlungskonzept (Maßnahmenkonzept mit Übersichtsplänen und Steckbriefen). Gemäß den bereits vorliegenden Gefahrenkarten ist das Plangebiet in Teilen von Starkregenereignissen betroffen.



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte mit den maximalen Überflutungsflächen und –tiefen „außergewöhnlich, verschlammte“ (ohne Maßstab), Stand 04/2020; Quelle: BIT Ingenieure

Grundsätzlich ist bei Starkregenereignissen darauf zu achten, dass die Infrastruktur bzw. die einzelnen Gebäude so errichtet werden, dass die Schädlichkeit gewährleistet ist. Durch die festgeschriebene Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm und die Festsetzung von Retentionszisternen kann eine Abflussverzögerung in die Regenwasserkanalisation erfolgen. Dadurch wird einer schnellen und ungedämpften Ableitung entgegengewirkt. Die Wahl von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung, soweit die spätere Nutzung der Fläche dies zulässt, ist auch eine abflussreduzierende Maßnahme, die in den Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen ist. Sonstige Maßnahmen zum Überflutungsschutz bleiben den einzelnen Eigentümern und Bauherren als Eigenvorsorge überlassen. In den Bebauungsvorschriften wird empfohlen, dass zwischen den Bauten wie im Bestand der offenen Bebauung Durchlässe und Notwasserwege freigehalten und gesichert werden.

Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (damit ist auch der Abfluss von Starkregen gemeint) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zudem nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Aus diesem Grund sollten bei der Planung die bereits berechneten Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten beachtet werden, um keine Verschlechterung der Risikobewertung für diesen und angrenzende Bereiche durch die veränderte Bebauung herbeizuführen. Bei der Planung der Gebäude und Freiflächen sollte hingegen angestrebt werden, die Gefährdung durch Starkregen zu reduzieren, etwa durch erhöhte Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächten und Tiefgarageneinfahrten, Sammeln von Niederschlagswasser in Retentionsmulden oder Ableitung über Notwasserwege.



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte mit den maximalen Fließgeschwindigkeiten „außergewöhnlich, verschlammte“ (ohne Maßstab), Stand 04/2020; Quelle: BIT Ingenieure

2.6 Lärmschutz

Im Planungsprozess hat man sich mit der Lärmthematik intensiv auseinandergesetzt. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war es das Ziel, eine umfassende Aufnahme der gewerblichen Lärmsituation zu erhalten und je nach Veränderung des Schutzniveaus zwischen Bestand und Planung potenzielle neue Lärmkonflikte zu ermitteln. Im Laufe der Bearbeitung hat sich die Situation und Einschätzung der Sachlage jedoch verändert. Im Plangebiet besteht neben der Vielzahl vorhandener Gewerbebetriebe ein enges Nebeneinander zu Betriebsleiterwohnungen, regulären Wohnnutzungen, Freizeiteinrichtungen und sozialen Einrichtungen, für die gegenseitige Rücksichtnahmepflichten

gelten. Zudem befinden sich auch schutzwürdige Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Seit dem Jahr 2021 wurden umfangreiche Abfragen bei den ansässigen Gewerbebetrieben durchgeführt, um die Grundlagen für eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln. Ebenso wurde ermittelt, welche Wohnnutzungen im Plangebiet genehmigt und welche ungenehmigt entstanden sind. Die Ergebnisse dieser umfangreichen Grundlagenermittlungen haben gezeigt, dass die Betriebe auch ohne Änderung des Bebauungsplans Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nehmen müssen, da sowohl in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten als auch im angrenzenden Mischgebiet die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Betriebe müssen demnach bereits jetzt Maßnahmen umsetzen, um eine Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Auch innerhalb des Plangebiets kommt es in der Bestandsituation durch die direkte Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und zahlreichen genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen an vielen Stellen zu Überschreitungen der Richtwerte. Damit sind bereits im Bestand Lärmkonflikte existent, Lärmschutzmaßnahmen notwendig und die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet stark eingeschränkt. Die Betriebe müssen daher heute schon nach dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme den Stand der Lärminderungstechnik einhalten und ihren dynamischen Betreiberpflichten nachkommen.

Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet weiterentwickelt. Es ist eine Gemengelage entstanden, die eine gewerbegebietstypische Nutzung und Entwicklung (insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen) nicht erlaubt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Einschränkungen der Betriebe bestehen demnach seit längerer Zeit und entstehen nicht erst mit der Überplanung des Gebiets. Das heutige Schutzniveau im Plangebiet ist aufgrund der tatsächlichen genehmigten Nutzungen und der bestehenden Gemengelage nicht als GE, sondern vielmehr als MI einzustufen.

Ausgehend von der Bewertung des Schutzniveaus als MI sowie der bestehenden Rücksichtnahmepflichten ist mit der Überplanung als MU keine ausführlichere Darstellung der Lärmkonflikte mehr erforderlich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen zu keiner Konfliktverschärfung führen. Am Tag liegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete sogar geringfügig höher als für Mischgebiete. Mit der Festsetzung als MU wird der baulichen Nutzung und Vorbelastung des Gebiets Rechnung getragen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, die auch den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wird von einer Beifügung der umfangreichen Grundlagenermittlung mit der detailreichen Untersuchung bestehender Konfliktlagen im Plangebiet abgesehen, um ein überbordendes Planwerk zu vermeiden und um den sozialen Frieden im Plangebiet zu erhalten. Denn die Gemeinde hat ein hohes Interesse am Fortbestand bestehender Betriebe und möchte deshalb auch keine Spannungen schüren. Gleichwohl sind diese detaillierten Erkenntnisse in den gesamten Planungs- und Abwägungsprozess eingeflossen. Mithilfe der Bebauungsplanaufstellung können die vorhandenen Konflikte – wenn auch nicht vollständig gelöst - zumindest langfristig minimiert und weitere Verschärfungen vermieden werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Merzhausen hat bereits im Jahr 2014 erkannt, dass im Gewerbegebiet Sauermatte aufgrund der jahrzehntelangen Entwicklungen das Gewerbegebiet nicht mehr der festgesetzten Gebietstypik entspricht und eine planungsrechtliche Neuordnung erforderlich ist. Zum damaligen Zeitpunkt gab es bereits erste Überlegungen, das Plangebiet ganz oder teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen. Im Plangebiet befinden sich jedoch neben den in einem Gewerbegebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen zahlreiche und genehmigte allgemeine Wohnungen ohne Betriebszugehörigkeit, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären. Bereits dieser Umstand spricht gegen die Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets. Ziel der Gemeinde ist die Ausnutzung der baulichen Entwicklungen im Plangebiet durch Nachverdichtung und Schaffung von Investitionsanreizen. Merzhausen verfügt über eine sehr begrenzte Gemeindefläche und möchte – ganz im Sinne des Gesetzgebers – die Ausnutzbarkeit der beschränkt zu Verfügung stehenden Flächen durch Nachverdichtung ausbauen. Erst mit der Einführung des Urbanen Gebiets als eigenständiger Baugebietstyp im Jahr 2017 wurde das richtige Instrument zur Erreichung dieses Ziels gefunden. Der angestrebte Nutzungsmix eines typischen Urbanen Gebiets (MU) ist größtenteils heute schon im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet soll ein attraktiver Standort für eine innovative Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen und weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen mit hoher baulicher Dichte werden. Ein GEE stünde diesen Planungszielen entgegen, da in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO die gewünschte Nutzungsmischung und die etagenbezogenen Festsetzungsmöglichkeiten für Wohnungen gar nicht möglich sind. Die Nutzungsmischung soll durch Festsetzungen so gesteuert werden, dass gewerbliche sowie soziale oder kulturelle Nutzungen vorrangig bleiben und nicht durch Wohnungen verdrängt werden. Der angestrebte Nutzungsmix wird durch die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) planungsrechtlich gesichert.

Grundsätzlich wird angestrebt, dass Wohnnutzung erst ab dem zweiten Obergeschoss untergebracht werden soll. Damit wird sichergestellt, dass mindestens zwei Geschosse mit gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen realisiert werden, bevor zusätzliche Wohnungen entstehen.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Gegebenheiten wird das Plangebiet in zwei urbane Gebiete unterteilt. Das urbane Gebiet MU1 entlang der Straßen Am Reichenbach und Am Rohrgraben ist durch eine kleinteilige Bebauung mit einem vorhandenen Wohnanteil geprägt. In diesem Bereich werden Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen, um den Eigentümern über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit für Umbaumaßnahmen zu eröffnen. Die Zulässigkeit von Wohnungen in den unteren beiden Geschossen setzt aber voraus, dass die Nutzungsmischung im Gebiet insgesamt gewahrt bleibt und entsprechend der Zielsetzung der Planung die Wohnnutzungen nicht überhandnehmen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu steuern.

Der innere Bereich sowie die Lagen entlang der Straße Im Kirchenfeld werden als MU2 ausgewiesen. Das MU2 weist einen deutlich höheren Besatz an gewerblich genutzten Großbaukörpern und einen geringen Wohnanteil auf. Durch die angestrebte Verdichtung bieten sich in den unteren Geschossen auch eher ungünstige Voraussetzungen für die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnnutzungen. Auch stehen die unteren Geschosse in keinem direkten Bezug zu den Wohnlagen im Kirchenfeld, sondern eher zu den als Garagen genutzten Sockelgeschossen des angrenzenden Wohngebiets. Im Vergleich zum MU1 weist das MU2 eine hohe Eignung für hallenartige Bauten auf und

nimmt damit innerhalb der Gemeinde eine Sonderrolle ein, da in Merzhausen keine weiteren Möglichkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete bestehen. Deshalb sollen im Plangebiet in Anlehnung an die ursprüngliche Gewerbegebietsausweisung im MU2 die unteren Geschosse nicht für das Wohnen geöffnet werden. Allerdings können ab dem zweiten Obergeschoss Betriebswohnungen sowie sonstige Wohnungen realisiert werden. Die Dachlandschaft der Großbaukörper bietet hervorragende Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, der sowohl Bezüge zu den Wohnlagen im Kirchenfeld als auch zu den bestehenden mehrgeschossigen Wohngebäuden im MU1 herstellt. Hier können vielfältige und qualitätsvolle Wohnformen (Wohnhäuser/Penthäuser mit Dachterrassen und grüne Dachgärten) realisiert werden.

Ferienwohnungen lösen keine Wohnungsengpässe und können nur einen geringen Beitrag zur Wertschöpfung und zur Belebung des Quartiers leisten, obwohl es sich dabei um gewerbliche Nutzungen handelt. Vielmehr stehen die üblichen Leerstände von Ferienwohnungen der angestrebten Nutzungsintensität und Lebendigkeit im urbanen Quartier entgegen. Im Interesse der Gemeinde soll sichergestellt werden, dass die angestrebte Nutzungsmischung nicht von Ferienwohnungen entkräftet wird. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein lebendiges Quartier zu entwickeln, werden Ferienwohnungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dabei wird berücksichtigt, dass die Fremdenbeherbergung im Ortskern und in den bestehenden Unterkünften gestärkt werden soll.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (einschließlich Wettbüros) nach § 6 a Abs. 3 BauNVO bzw. nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen oder zulässigen Wohnnutzung.

Tankstellen werden aufgrund des unerwünschten Verkehrs und der damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelastungen durch Ziel- und Quellverkehre an diesem Standort ausgeschlossen. Sie stehen aufgrund des Flächenbedarfs auch dem Ziel eines urbanen Gebiets mit hoher städtebaulicher Dichte und Vielfalt entgegen.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets und die Zielsetzung des Bebauungsplans, die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Lebensqualität zu schaffen, abgestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Eine hohe bauliche Ausnutzung des Plangebiets entspricht der bestehenden Rechtslage, dem günstig gelegenen Standort sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

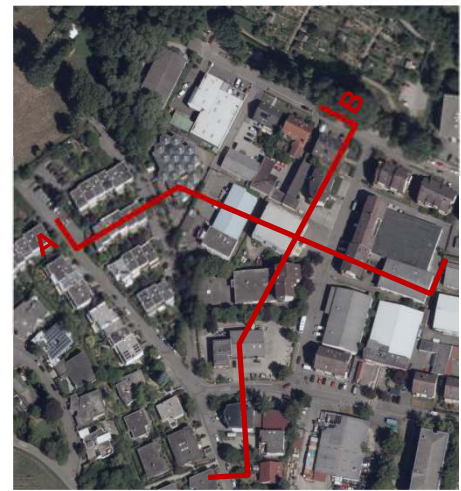
Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze für urbane Gebiete (GRZ 0,8) festgesetzt. Dadurch ist weiterhin eine Bebauung der Grundstücke durch Hauptgebäude bis zu 80 Prozent möglich.

Die Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) bietet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zusätzliche Spielräume für die bauliche Nutzung des Gebiets. Sie ermöglicht bei einer kompletten Ausnutzung der GRZ die Errichtung von drei Vollgeschossen. Bei einer flächensparenden Bauweise können unter Beachtung der festgesetzten Gebäudehöhe weitere Vollgeschosse realisiert werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Das Gelände steigt nach Südwesten um ca. 4 Meter an. Unter Berücksichtigung dieser topografischen Situation und der Gebäudehöhen in der westlichen und östlichen Nachbarschaft wurde eine einheitliche Gebäudehöhe in Meter über Normalnull festgesetzt. Abhängig von der Hanglage im Plangebiet sind dadurch höhere Gebäude im Norden und Osten möglich. In Anlehnung an die östliche Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets können bis zu fünfgeschossige Gebäude realisiert werden. Im Süden und Westen ergeben sich geringere Gebäudehöhen, womit ein harmonischer Übergang zur westlichen Nachbarschaft (Im Kirchenfeld) gesichert wird.

BEGRÜNDUNG



Geländeschnitte, Stand 12/2020 (ohne Maßstab)

Die meisten Gebäude im Gebiet schöpfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 275 m ü. NN bislang nicht aus. Eine Ausnahme stellt das Anwesen auf dem Flurstück Nr. 742/5 (Am Rohrgraben 1) dar. Die Firsthöhen des östlichen Gebäudeteils (an der Straße) betragen 276,5 bzw. 277,2 m ü. NN, womit die zulässige Höhe um rund 2 m überschritten wäre. Diese Ausnahmesituation ergibt sich durch das hohe Satteldach und genießt Bestandsschutz.

Mit Blick auf die bestehenden Nachbarschaften handelt es sich insgesamt um verträgliche und ortstypische Gebäudehöhen. Sie ermöglicht eine drei bis fünfgeschossige Bebauung und damit eine hohe städtebauliche Dichte.

Durch Solaranlagen und technisch bedingte Dachaufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten darf die Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m bzw. 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen aber von der äußersten Dachkante zurückspringen. Dadurch wird sichergestellt, dass sie über die eigentliche Gebäudehöhe hinaus nicht massiv in Erscheinung treten.

3.4 Bauweise

In Anlehnung an die Bestandsbebauung und an die Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von bis zu 50 m sind für die angedachte Nutzungsmischung angemessen und ausreichend. Durch Grenzabstände soll ein gutes Nebeneinander (Belichtung, Belüftung, Besonnung) der einzelnen Nutzungen gesichert werden.

3.5 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Carports, Garagen und größere Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Offene Stellplätze, Tiefgaragen sowie kleinere Nebenanlagen können hingegen im gesamten Gebiet zugelassen werden. Somit wird sichergestellt, dass die Randzonen des Plangebiets von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden. Dadurch wird einer Einengung des Straßenraums entgegengewirkt und Raum für eine Straßenrandbegrünung geschaffen. Damit werden auch gute Voraussetzungen für die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren geschaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen auch Tiefgarageneinfahrten einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten. Dabei ist mit dem Wort „Einfahrt“ die Stelle gemeint, „an der ein Fahrzeug in einen bestimmten umgrenzten Raum hineinfährt“ und nicht der „Weg zum Hineinfahren“ (Quelle: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Einfahrt> – abgerufen am 30.11.2021).

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

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Flächen ausgenommen, auf denen Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden oder auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden auch Hinweise zur Geotechnik, zum Grundwasser, zum Bodenschutz, zum Erdmassenausgleich und zum Denkmalschutz (Umgang mit Funden oder Befunden) in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Alle Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 80 Prozent der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 15 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung

des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde. Eine Kombination mit Solaranlagen ist erwünscht.

Unterflurgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 45 cm zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Dadurch soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Als Beitrag zur Klimaverbesserung und zum Erhalt von Lebensräumen werden zukünftig erhöhte Anforderungen an Stützmauern gestellt. Sie sollen möglichst als Natursteinmauern oder Gabionenwände hergestellt werden, damit Zwischenräume für Kleinlebewesen erhalten bleiben und eine Verdunstung stattfinden kann. In diesem Sinne sind auch gestapelte Betonsteine (L-Steine, Pflanzsteine etc.) mit offenen Fugen denkbar. Geschlossene Wände (z. B. Ortbeton) werden aufgrund der statischen Vorteile nicht ausgeschlossen. Sie sind jedoch nur zulässig in Verbindung mit einer Begrünung, womit ebenfalls ein Beitrag zur Klimaverbesserung und zum Erhalt von Lebensräumen geleistet werden kann. Neben den genannten Vorteilen leisten diese erhöhten Anforderungen zukünftig auch einen Beitrag zur attraktiven Gestaltung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Wohn- und Gewerbeumfeldes im urbanen Gebiet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minimierung von Störungen von im Plangebiet jagenden und/oder auf dem Transfer befindlichen Fledermäusen sowie zum generellen Schutz der Insekten- und Vogelfauna werden Vorgaben zur Beleuchtung festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden auch Hinweise zum Zeitpunkt von Rodungen und Gebäudeabrissarbeiten, zu Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen und zur Beleuchtung in den Bauvorschriften aufgenommen.

3.7 Geh- und Fahrrecht

Für die Erschließung hinterliegender Grundstücke ist entsprechend der Bestandssituation das Flurstück Nr. 743/2 mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. In diesem Sinne wird festgesetzt, dass die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist. Zusätzlich dazu wird die Fläche auch als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3.8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet zu sichern wird ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt. Der Bezug zu der Grundstücksfläche berücksichtigt die gewünschte Dichte und die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,8. Außerdem soll auch der Straßenraum der umgebenden Straßen durch Baumpflanzungen gegliedert und umweltfreundlich gestaltet werden. Diese sorgen auch für Sichtschutz, Verschattung und Verbesserung der Luftqualität. Es handelt sich zum Teil um erhaltenswerte Bäume, die zum Erhalt festgesetzt worden sind, aber auch um Neuanpflanzungen.

Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist vorzunehmen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

In den urbanen Gebieten sind nur Dächer mit 0° bis 10° zulässig. Damit wird die Dachform gewerblicher Gebäude, wie auch der Bebauung im Kirchenfeld aufgegriffen und ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild verfolgt. Die Dachform ermöglicht eine gute Ausnutzung des umbauten Raumes und gleichzeitig auch die Realisierung einer sinnvollen Dachbegrünung. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll betrachtet, da die Dachflächen von den Hanglagen aus einsehbar sind.

Durch örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen auch aufgeständert zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen kombinieren lässt.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus gestalterischen Gründen ausschließlich am Gebäude zulässig. Dadurch können die Freiflächen im Gebiet für andere Zwecke freigehalten und ein unerwünschter Wildwuchs verhindert werden.

Große fensterlose Wandflächen können das Ortsbild beeinträchtigen. Daher sollen überwiegend geschlossene Wandflächen, bei denen der Fensteranteil weniger als 25 Prozent beträgt, aus gestalterischen Gründen begrünt und dadurch auch gegliedert werden. Dadurch wird ein Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zu einer Aufwertung der Gestaltqualität der Gebäude geleistet.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Gebäudegestaltung zur Vermeidung einer Aufheizung der Gebäude und/oder der Umgebung entsprechende Materialien und Farben zu wählen sind (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).

4.2 Werbeanlagen

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung notwendiger Anlagen geboten werden. Werbeanlagen sind am Gebäude nur unterhalb der realisierten Traufe zulässig. Auch die zulässige Größe der freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

4.3 Gestaltung unbebauter Fläche bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Tiefgaragen sollen nicht hochbaulich in Erscheinung treten und sind deshalb mithilfe von Böschungen bis zur Oberkante in das Gelände einzubinden.

4.4 Einfriedungen

Stacheldraht und Nadelhölzer entsprechen nicht dem Gestaltungsanspruch eines hochwertigen und freundlichen Quartiers und werden deshalb ausgeschlossen. Maschendraht und Drahtzäune sind zur Gestaltung eines grünen Quartiers nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird zur Vermeidung unerwünschter Raumproportionen auf maximal 2 m beschränkt, im Bereich der Sichtdreiecke wird die Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,80 m begrenzt. In Anlehnung an das Nachbarrecht ist zum Schutz der Nachbarn bzw. der Verkehrsräume ab einer Mindesthöhe ein Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und den Einfriedungen einzuhalten.

4.5 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der immer noch hohen Autoaffinität in der Gemeinde, wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dabei sind Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht erfahrungsgemäß ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Durch die Erhöhung soll vermieden werden, dass unerwünschte Parkierungen im Straßenraum das Ortsbild und den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters ist eine Rückhaltung mit Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Um eine entsprechende Drosselung gewährleisten zu können, soll die Bemessung der Grundstücksentwässerung sowie der Rückhaltung entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Merzhausen sowie der aktuell gültigen Normung (allgemein anerkannte Regeln der Technik) erfolgen.

Soll alternativ eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, muss das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Bodenbeschaffenheit ist durch eine gutachterliche Stellungnahme im Bauantrag nachzuweisen, Untergrundverunreinigungen sind auszuschließen.

5 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Aspekte sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umweltbelange sind vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (FLA) aus Eschbach ausführlich behandelt worden. Dazu sind die „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“ und die „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ der Begründung beigefügt worden.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbane Gebiete	ca.	1,85 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,03 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	1,88 m²

Merzhausen, den

fsp.stadtplanung

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

Melanie Kienle
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Merzhausen, den

Merzhausen, den

Bürgermeisterin
Melanie Kienle

Bürgermeisterin
Melanie Kienle