

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.6	Planungsverfahren .....	4
1.6.1	§ 13a - Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	4
1.6.2	§ 13b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ...	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise & überbaubare Grundstücksfläche.....	9
2.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbaubeschränkung L106.....	9
2.5	Stellplätze, Garagen, Carports, & Nebenanlagen .....	9
2.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz .....	9
2.1	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen .....	9
2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen .....	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1	Dächer .....	10
3.2	Sichtbare Wandhöhe.....	11
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	11
3.4	Einfriedungen, Mauern & Stützmauern.....	11
3.5	Antennen.....	12
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	12
3.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	12
4	VER- UND ENTSORGUNG .....	12
5	UMWELTBELANGE .....	12
5.1	Umweltbeitrag .....	12
5.2	Artenschutz .....	13
5.3	Lärmschutz .....	13
6	BODENORDNUNG.....	15
7	KOSTEN.....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan „Oberärmel“ wurde im Jahr 1968 rechtskräftig und legte die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets am nordöstlichen Rand des Ortsteils Bleichheim. Das Plangebiet ist mit Ausnahme weniger Baulücken fast vollständig aufgesiedelt.

Anlass für die nun vorliegende Neufassung des Bebauungsplans sind mehrere private Bauanfragen, bei denen es sich überwiegend um Nachverdichtungsmaßnahmen auf den Grundstücken handelt. Darunter waren auch Anfragen, die den Bereich der Anbaubeschränkung zur L106 betreffen. Die Stadt Herbolzheim unterstützt die Möglichkeiten der Innenentwicklung in bestehenden Gebieten und möchte den Bebauungsplan hinsichtlich der Möglichkeiten zur verträglichen Nachverdichtung überprüfen. Da der Plan bereits recht alt ist, besteht durch eine Überarbeitung auch die Möglichkeit die Festsetzungen an heutige gesetzliche Anforderungen anzupassen.

Zwischenzeitlich konnte auch mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden, dass die Anbauverbotszone von 15,0 m auf 10,0 m verringert werden kann. Auch dies soll im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Zudem wird der Geltungsbereich in Teilen über den alten Geltungsbereich hinaus erweitert, um über die bestehende Straße Kirnburgblick zwei weitere Bauplätze zu erschließen und alle tatsächlich genutzten Grundstücke in den Bebauungsplan miteinzu beziehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der Verwaltungsgemeinschaft Kenzingen-Herbolzheim fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan ohne Berichtigung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen durch Ausnutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale
- Verringerung der Anbauverbotszone entlang der L106 und damit verbesserte Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entlang der Straße Oberärmel
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien zum Erhalt des bestehenden Charakters des Ortsbildes

Die Neufassung des Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren in Teilen nach § 13a und in Teilen nach § 13b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Bleichheim. Es wird im Norden durch den bewaldeten Scheibenberg und im Süden durch die Landesstraße 106 (L106) begrenzt. Im Westen befinden sich angrenzende Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich grenzen Wiesen- und Feldflächen an.

Die Fläche ist im Bebauungsplan „Oberärmel“ fast vollständig als Allgemeines Wohngebiet erfasst. Der neue Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von etwa 2,83 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



Luftbildausschnitt (ohne Maßstab, Quelle: LUBW 2019)

### 1.3 Regionalplan

Für das Plangebiet selbst liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor. Es ist hierdurch sichergestellt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden und die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht. Nördlich und östlich grenzt ein regionaler Grünzug an das Plangebiet an.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinden Kenzingen, Herbolzheim, Rheinhausen und Weisweil haben sich zu einem Gemeindeverwaltungsverband (GVV Kenzingen-Herbolzheim) zusammengeschlossen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Neufassung wird die Wohnbaufläche auf FNP-Ebene um ca. 1.390 m<sup>2</sup> erweitert. Die Stadt geht davon aus, dass diese geringfügige Erweiterung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Berichtigung ist somit nicht erforderlich.



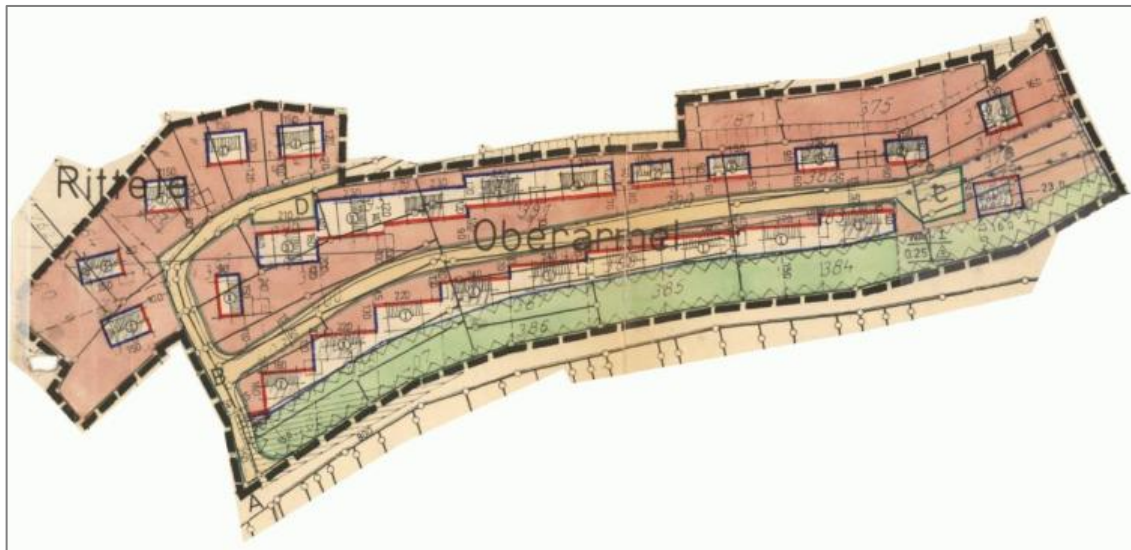
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



## 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Die Entwicklung des Wohngebiets wurde durch den Bebauungsplan „Oberärmel“ aus dem Jahr 1968 ermöglicht.

Dieser setzt als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und lässt nur eine geringfügige bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu (GRZ 0,25). Gleichzeitig geben die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien kaum Spielräume. Zwischenzeitlich entsprechen viele der entstandenen Gebäude nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch den neuen Bebauungsplan soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in Teilen erhöht und hierdurch neues Potential im Innenbereich generiert werden.



Bebauungsplan „Oberärmel“, Rechtskraft 13.05.1968 (ohne Maßstab)

Der Ursprungsbebauungsplan wird mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

## 1.6 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird in Teilen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach **§ 13a BauGB** und teilweise nach **§ 13b BauGB** (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für beide Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Zusätzlich wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine „Zusammenfassende Erklärung“ verzichtet, und die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung.

Zur besseren Veranschaulichung werden die beiden Verfahren und die davon betroffenen Flächen im Folgenden noch einmal im Einzelnen erläutert.

### 1.6.1 § 13a - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für den bereits bebauten Bereich bzw. den Bereich, der durch den Bebauungsplan „Oberärmel“ überplant ist wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in ei-

nem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da durch den Bebauungsplan die dort bestehende Bebauung ergänzt werden soll, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Stadt leistet hier einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit ca. 13.040 m<sup>2</sup> deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. (Zur Kumulationsregel siehe unten, Kapitel 1.6.2).

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet wird ebenfalls durch eine entsprechende Untersuchung und daraus resultierenden Vorschlägen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen und sie stehen der Aufstellung der Planung somit nicht entgegen.

Der Bebauungsplan kann daher für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Flächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.



13a-Flächen (Quelle: ohne Maßstab, eigene Darstellung 2020)

### 1.6.2 § 13b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren neu eingeführt. Auf diese Vorschrift werden die Überplanung der noch unbebauten und nicht überplanten Flächen im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Wohngebiets gestützt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB u.a. nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 787 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das betreffende Plangebiet schließt auch an bebaute Ortsteile an, nämlich an die südlich bestehende Wohnsiedlung Oberärmel. Der Plan ermöglicht zudem nur Wohnnutzungen und allenfalls untergeordnete wohnverträgliche Nutzungen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Der Bebauungsplan kann daher für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Flächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden.



13b-Flächen (Quelle: ohne Maßstab, eigene Darstellung 2020)

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB, auf den auch § 13b BauGB verweist, sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Erstens geht die Stadt davon aus, dass Verfahren nach § 13a BauGB einerseits, nach § 13b BauGB andererseits von vornherein nicht kumulieren, weil der Gesetzgeber diese als verschiedene Verfahrensarten konzipiert hat. Zweitens und hilfsweise ist festzustellen, dass beide Verfahrensbereiche auch mit ihren zusammengerechneten Flächen die Flächengrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen.

Auch sonst gibt es im näheren Umkreis des Bebauungsplans keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a bzw. § 13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

#### **Verfahrensablauf**

24.11.2016	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberärmel – Neufassung“ gem. § 2 (1) BauGB
24.09.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Oberärmel – Neufassung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.2020 bis ___.__.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

vom \_\_.\_\_.2020  
mit Frist bis  
\_\_.\_\_.2020

\_\_.\_\_.2020

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberärmel – Neufassung“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und um die Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen wird das Plangebiet in vier Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA5) eingeteilt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur eine geringe Dichte im Plangebiet ermöglicht. Im Rahmen der Neufassung wird das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Anforderungen für Wohngebiete angepasst, um eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung festzuschreiben und eine mit dem Bestand verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. In der Neufassung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die nachfolgenden Parameter bestimmt:

- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH / GH)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem früheren Bebauungsplan erhöht und nicht mehr als zwingend festgesetzt. So werden talseitig der Straßen jeweils zwei Vollgeschosse (WA1 und WA3) und bergseitig der Straßen drei Vollgeschosse (WA2, WA4, WA5) ermöglicht.

Die GRZ wird gegenüber dem Bebauungsplan „Oberärmel“ ebenfalls erhöht und mit 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40% des Baugrundstücks überbaut werden dürfen. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete. Bisher waren im Plangebiet eine GRZ von 0,25 in Kombination mit sehr kleinen Baufenstern festgesetzt, wodurch die Bebauung der Grundstücke stark vorgegeben war. Um die Nachverdichtungsmaßnahmen auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die für Wohngebiete inzwischen typische Ausnutzungsziffer Anwendung finden. Dadurch kann eine bessere und dennoch maßvolle Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke gesichert werden.



Die zulässigen Höhen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Trauf- und einer Gebäudehöhe definiert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei überwiegend am Bestand, sodass die Bestandsbebauung durch den neuen Bebauungsplan ebenfalls noch planungsrechtlich abgedeckt ist. Gleichzeitig werden gegenüber dem alten Bebauungsplan größere Spielräume gegeben, um eine bessere Ausnutzung der Gebäude in der Höhe zu gewährleisten. Wie bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse unterscheidet auch die Höhenfestsetzung in einen tal- und bergseitigen Bereich. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird die jeweilige Höhe der Erschließungsstraße als Bezugspunkt herangezogen. Dort können, bezogen auf die Straße, eine Traufhöhe von 6,0 bis 9,0 m und Gebäudehöhen von 9,5 bis 12,5 m erreicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 hat sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine Sondersituation ausgebildet. Die beiden Bestandsgebäude liegen höher als die umliegende Bebauung und werden über eine gemeinsame, recht stark ansteigende Einfahrt erschlossen. Da beide Gebäude keinen direkten Bezug zur Erschließungsstraße aufweisen, wird für diesen Bereich eine Höhenfestsetzung in Meter über Normalnull in Kombination mit der Einschränkung der sichtbaren Wandhöhen gewählt.



Blick in die Straße Oberärmel (WA1 und WA2)  
(Quelle: eigene Aufnahmen 2020)



Höhenlage im Allgemeinen Wohngebiet WA5  
(Quelle: eigene Aufnahmen 2020)

In Zukunft sollen am Standort neben Satteldächern auch flachgeneigte Dachformen zugelassen werden. Bei flachgeneigten Dächern zwischen 0 und 10° gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Bei bestehenden Gebäuden darf in Ausnahmefällen von den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen abgewichen werden, die Höhen dürfen jedoch nicht weiter überschritten werden. Die Stadt gewährt hier einen erweiterten Bestandsschutz im Falle, dass bei Einzelgebäuden eine Abdeckung über die hier gemachten Festsetzungen nicht gegeben ist.

Für Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,5 m festgesetzt, wobei als Bezugspunkt hier das natürliche Gelände nach der Herstellung der Baumaßnahme gewählt wird.



### 2.3 Bauweise & überbaubare Grundstücksfläche

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen und die Baukörper nicht länger als 50,0 m sein dürfen.

Die großen Baufenster geben große Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke und sichern dabei gleichzeitig auch die bestehenden Gebäude.

### 2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbaubeschränkung L106

Im Bebauungsplan ist die Fläche längs der Landesstraße auf einer Tiefe von 10,0 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Bei der Fläche handelt es sich um die Anbaubeschränkungszone. In diesem Bereich ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie im Falle von Bauarbeiten oder ähnlichem ein Bereich freizuhalten. Dieser wird gegenüber dem vorherigen Bebauungsplan um 5,0 m verringert, da der Bereich durch eine Böschung gut einsehbar ist und der Bereich teilweise noch zur Ortsdurchfahrt gehört. Die Reduzierung der Anbaubeschränkung wurde mit den Behörden entsprechend abgestimmt.

### 2.5 Stellplätze, Garagen, Carports, & Nebenanlagen

Offene Kfz-Stellplätze sowie Tiefgaragen werden in allen Baugebieten zugelassen, um bei der Erschließung der Grundstücke größtmögliche Spielräume zu ermöglichen. Für Garagen und Carports wird festgesetzt, dass diese nur in den Baufenstern und in der dafür vorgesehenen Zone (GA/CP) im Norden des Plangebiets zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 30,0 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Auch hier geht es im Wesentlichen um den Erhalt von Sichtbeziehungen für den Verkehr. Kleinere Nebenanlagen unter 30,0 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden im gesamten Baugebiet zugelassen, um kleinere bauliche Anlagen wie Geräteschuppen o.ä. nicht zu stark einzuschränken und den Bauherren genügend Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Flächen zu geben. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei Bedarf eine angepasste Versorgung des Gebiets einrichten zu können.

### 2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen der Landesstraße L106 und des bestehenden Zimmereibetriebs auf der anderen Straßenseite der Ortsdurchfahrt zu rechnen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt. Dazu zählen der Einsatz von schallschützenden Gebäudeaußenbauteilen (unterscheidet sich je nach Raumart und Nutzung), der Einbau von Lüftungsanlagen in Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen sowie der Ausschluss von offenbaren Fenstern und von Außenwohnbereichen im südlichen Bereich des Plangebiets. Diese Maßnahmen sind umzusetzen, sobald Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen auf den Grundstücken geplant sind.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.3 der hier vorliegenden Begründung sowie auf das Gutachten selbst verwiesen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wurde.

### 2.1 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Gemeinde strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden.

## 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft & grünordnerische Festsetzungen

Im Laufe der Jahre kann es vorkommen, dass sich an Gebäudefassaden Algen und Pilze ansiedeln, welche als grau-grünlicher bis schwarzer Belag sichtbar werden. Obwohl diese Verschmutzungen keine bauphysikalischen Auswirkungen auf die Gebäude haben, wird oftmals versucht den Bewuchs durch biozidhaltige Fassadenfarben vorzubeugen. Der Einsatz der Biozide belastet jedoch nachweislich Mensch und Umwelt. Die chemischen Stoffe werden bei Regen von der Fassade gewaschen und gelangen in den Boden und das Grundwasser, wodurch die Wasserqualität beeinträchtigt und Lebewesen geschädigt werden. Aus diesem Grund wird die Verwendung von Fassadenfarben und –putzen, die mit Bioziden jeglicher Art angereichert sind, im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe und des Spektralbereichs gemacht.

Damit der Abflussbeiwert reduziert und die Kanalisation entlastet wird, sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zudem ist ein maximaler Abflussbeiwert (0,5) dieser Flächen festgesetzt, um auch in der Realisierung zu garantieren, dass die Wasserdurchlässigkeit gegeben ist, die notwendig ist, um eine Entlastung der Kanalisationen sowie die natürliche Bildung von Grundwasser zu erreichen.

Des Weiteren wird zum Schutz des Grundwassers und der bestehenden Fließgewässer festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen verhindert werden.

Es wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass eine Gründung, die unter den mittleren Hochwasserstand (MHW) eingreift, nicht zulässig ist, um nicht in den natürlichen Grundwasserspiegel einzugreifen. Die Gebäude müssen dabei bis zum höchsten gemessenen Wasserspiegel (HHW) dicht gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) ausgebildet werden.

Zur Begrünung der Fläche wird eine Pflanzfestsetzung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Je 300,0 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche müssen jeweils ein Baum und ein Strauch gepflanzt werden. Die im Gebiet bereits bestehenden Pflanzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass flache Dächer (bis zu einer Dachneigung von 10°) zu mindestens 80% der Gesamtdachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 10,0 cm begrünt werden müssen. Hier werden jedoch Ausnahmen zugelassen, wenn die Dachflächen entsprechend anderweitig genutzt werden (z.B. zur solaren Energiegewinnung, als Dachterrassen).

Das in das Plangebiet im östlichen Grenzbereich hineinragende Biotop (F1 in der Planzeichnung) ist in seinem Zustand zu erhalten.

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1 Dächer

Für Hauptgebäude werden Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45° zugelassen. Damit werden gegenüber dem alten Bebauungsplan ebenfalls etwas größere Spielräume gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich über die Jahre bereits eine größere Bandbreite an Dachformen und –neigungen im Plangebiet entwickelt hat. Durch die Festsetzung kann nach wie vor eine harmonische Einfügung in den angrenzenden Siedlungsbestand garantiert werden.

Neben den klassischen Dachformen sollen nun auch flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0° und 10° zulässig sein. Für Hauptgebäude mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern werden ortstypische Dacheindeckungen in den Farben rot bis braun, grau bis anthrazit sowie nicht glänzende Ziegel aus Ton und Beton festgesetzt. Hiervon ausgenommen werden flache Dächer bis 10°. Diese sind auf min. 80% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dadurch kann neben einem positiven Beitrag für das Ortsbild auch ein wichtiger Beitrag für das Lokalklima und für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Dachbegrünungen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.). Die Anlagen für die solare Energiegewinnung müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Um bei der Realisierung von geneigten Dächern eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass lediglich die Hälfte der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten/Einschnitte genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Orgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind auf allen Dächern zulässig.

### 3.2 Sichtbare Wandhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 wurden die Höhen aufgrund der topografischen Sondersituation in Meter über Normalnull festgesetzt und kein unterer Bezugspunkt vorgegeben. Um dennoch sicherzustellen, dass neue Gebäude in diesem Bereich den Höhen der umliegenden Bebauung entsprechen, wird als gestalterische Festsetzung die Regelung der zulässigen Wandhöhen im Plangebiet vorgesehen. Dadurch kann eine gute Steuerung der Höhe der Gebäude erreicht werden. Insgesamt dürfen die Gebäude deshalb im WA5 eine Wandhöhe von max. 9,0 m erreichen.

### 3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Aus diesem Grund ist auch das Anlegen von sogenannten Steingärten ausgeschlossen.

### 3.4 Einfriedungen, Mauern & Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Geschlossene Einfriedungen sind als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Davon sind Stützmauern, die teilweise zum Abfangen des Geländes erforderlich sind, ausgenommen.

Zur gestalterischen Einbindung der Stützmauern werden jedoch entsprechende Anforderungen an diese gestellt. Stützmauern sind in Trockenbauweise herzustellen und dürfen grundsätzlich eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Sollten darüber hinaus weitere Stützmauern benötigt werden, so sind diese entsprechend als gestaffel-

tes Bauwerk und damit nach hinten versetzt zu errichten. Der dadurch entstehende Zwischenraum ist zu bepflanzen, wodurch das Erscheinungsbild verbessert und eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann.

Für sonstige Einfriedungen gilt, dass Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material angenommen und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Materialien, wie Blech, Kunststoff, Glasbausteine, Mauerwerk und Beton.

### **3.5 Antennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei diese die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit deshalb auf 1,5 Kfz-Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

### **3.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig zu versickern ist. Für die Versickerung muss ein entsprechender Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann das anfallende Regenwasser in der Retentionszisternen oder – mulden zurückgehalten werden und mit einem Überlauf gedrosselt an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser) ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet.

## **5 UMWELTBELANGE**

### **5.1 Umweltbeitrag**

Im Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Winski aus Teningen behandelt, der den Unterlagen beiliegt.

Auf Grundlage des Umweltbeitrags wurden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen formuliert, die unterstützen, dass für den Eingriff ein gewisser Ausgleich erreicht werden kann. Darunter fallen u.a. die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebiets und Festsetzungen zur Gestaltung der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belä-



gen und grundwasserschützende Festsetzungen (beschichtete Materialien zur Dach-  
eindeckung).

## **5.2 Artenschutz**

Neben dem Umweltbeitrag wurde auch eine faunistische Potentialabschätzung zur Betroffenheit von verschiedenen Tierarten, darunter Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (Herpetofauna), Kleinsäuger sowie Tagfalter und Heuschrecken (Entomofauna), durch das Planungsbüro Dr. Hohlfeld durchgeführt (Stand: September 2020).

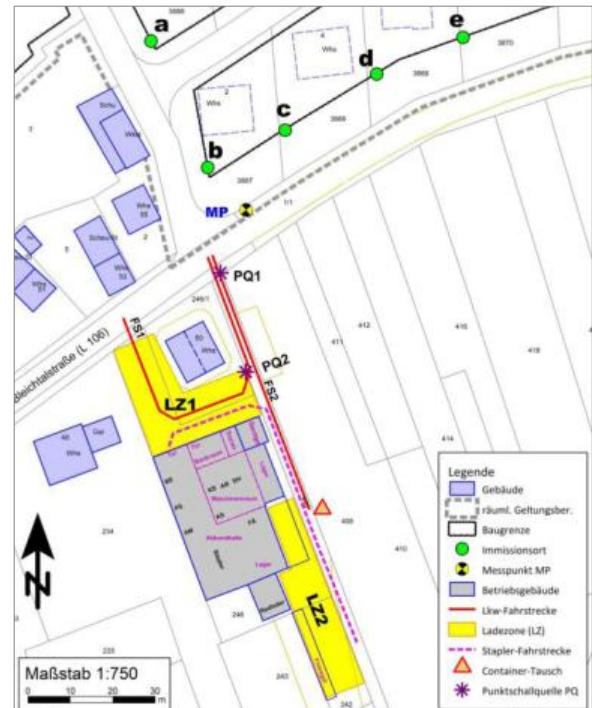
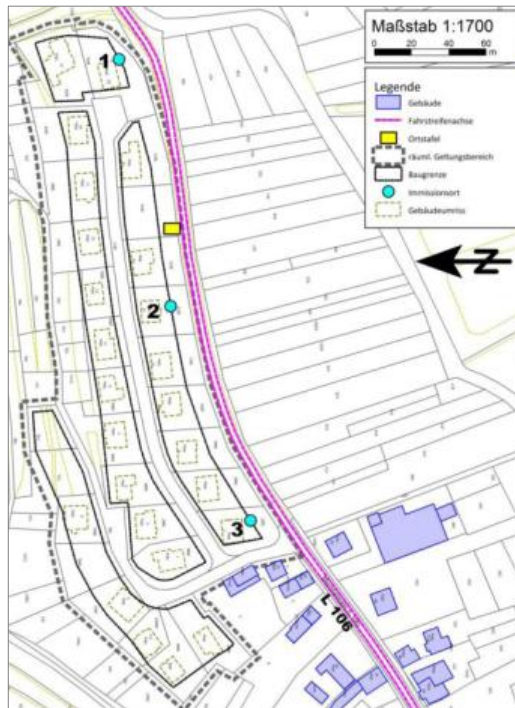
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für die Avi- und Herpetofauna im Falle von größeren baulichen Eingriffen für den entsprechenden Eingriffsraum erneut Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Aktuell ist das Plangebiet fast vollständig bebaut, wodurch die Planung aktuell zu keinen neuen relevanten Eingriffen im Gebiet führt. Der Hinweis, dass bei größeren Eingriffen erneute Untersuchungen erforderlich sind, wird im Bebauungsplan durch die Aufnahme eines Hinweises berücksichtigt.

## **5.3 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zur Landesstraße L106. Die Landesstraße, die gleichzeitig die Ortsdurchfahrt von Bleichheim darstellt, ist stark frequentiert, wodurch davon ausgegangen werden musste, dass Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet vorliegen, die bei der Neufassung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen. Außerdem sorgt die Lage des Ortsschildes dafür, dass das Wohngebiet auf einer kurzen Strecke aufgrund einer höheren zulässigen Geschwindigkeit einer höheren Lärmeinwirkung ausgesetzt ist.

Gleichzeitig liegt in nur weniger Entfernung die Zimmerei Vetter und das Freizeitgelände „Glöckle-Mühle“, deren Lärmemissionen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ebenfalls berücksichtigt wurden (Gewerbelärm).

Für den Bereich der Glöckle-Mühle wurde im gleichnamigen Bebauungsplanverfahren „Glöckle-Mühle“ bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um sicherzugehen, dass die Entwicklung dieses touristischen Bereichs im Einklang mit den bestehenden Wohnlagen geschieht. Da das Gutachten nachweisen konnte, dass es an den untersuchten Immissionsorten im Wohngebiet Oberärmel zu keiner Überschreitung von Richtwerten führt, wurde von einer näheren Betrachtung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.



Verkehrslärm durch die Landesstraße L106 und untersuchte Immissionsorte 1 bis 3  
 (Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6351/7777, Anlage 12)

Gewerbelärm durch die Zimmerei Vetter und untersuchte Immissionsorte a bis e  
 (Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6351/7777, Anlage 7)

Durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße L106 werden im Plangebiet in kleineren Teilbereichen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Dies betrifft jedoch lediglich die südliche Baureihe entlang der Straße Oberärmel. Dabei wurde aus städtebaulichen Gründen (Höhe einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles) sowie aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen. So müsste eine wirksame Lärmschutzwand zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung min. 88,0 m lang und 6,7 m hoch errichtet werden. Eine Lärmschutzwand in diesem Ausmaß würde das Ortsbild an dieser Stelle erheblich negativ beeinträchtigen, da dieses insgesamt sehr offen gestaltet ist und sich durch den hohen Begrünungsanteil harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt. Dies würde durch die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme verloren gehen.



Blick auf die Landesstraße L106 Richtung Ortsausgang, links jeweils Blick auf das Plangebiet „Oberärmel – Neufassung“ (Quelle: eigene Aufnahmen 2020)

Im Bebauungsplan wurden für die betroffenen Teilflächen deshalb die nachfolgenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Schalldämmung der Außenbauteile
- Ausschluss und von Außenwohnbereichen
- Lüftungsanlagen

An dieser Stelle muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass die Maßnahmen nur einen geringen Teil des Wohngebiets betreffen und die Maßnahmen nur zum Tragen kommen, wenn Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, die entsprechend des neuen Bebauungsplans „Oberärmel – Neufassung“ bewertet werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms der Zimmerei Vetter konnte ebenfalls nur in einem kleineren Teilbereich im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine Überschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwertes „tags“ der TA Lärm von 55 dB(A). Der Überschreibungsbereich liegt zwar im Baufenster, ist jedoch aktuell weitgehend unbebaut. Erst wenn der Bereich bebaut wird, ist die im Bebauungsplan definierte Festsetzung zum Ausschluss von offenbaren Fenstern im 1. und 2. Obergeschoss (5,0 bzw. 8,0 m Höhe) anzuwenden.

## 6 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich

## 7 KOSTEN

Die Planungskosten sind im Haushalt der Stadt Herbolzheim vorgesehen. Erschließungskosten entstehen durch die Planung nicht, da es sich um ein bereits aufgesiedeltes Wohngebiet mit vollständiger Infrastruktur handelt.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	24.375,5 m <sup>2</sup>
Private und öffentliche Grünflächen	ca.	452,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.489,5 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>28.317,0 m<sup>2</sup></b>

Stadt Herbolzheim, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Thomas Gedemer  
Bürgermeister

Planverfasser