

INHALT

| | | |
|------|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage und Nutzung des Plangebietes/Geltungsbereich | 3 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION..... | 3 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 2.2 | Bestehende und angrenzende Bebauungspläne | 4 |
| 2.3 | Planungsverfahren | 5 |
| 2.4 | Verfahrensablauf..... | 6 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 6 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.3 | Bauweise | 9 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster | 9 |
| 3.5 | Stellung der baulichen Anlagen..... | 9 |
| 3.6 | Garagen, Carports und Stellplätze | 10 |
| 3.7 | Nebenanlagen..... | 10 |
| 3.8 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 11 |
| 3.9 | Grünflächen | 11 |
| 3.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 3.11 | Anpflanzmaßnahmen und Pflanzerschutz..... | 12 |
| 4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 12 |
| 4.1 | Dach- und Fassadengestaltung..... | 13 |
| 4.2 | Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe | 14 |
| 4.3 | Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze..... | 14 |
| 4.4 | Einfriedungen..... | 15 |
| 4.5 | Niederspannungsfreileitungen..... | 15 |
| 4.6 | Kfz-Stellplatzverpflichtung | 15 |
| 4.7 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.... | 16 |
| 5 | BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES | 16 |
| 6 | BELANGE DES KLIMASCHUTZES | 17 |
| 7 | ERSCHLIESSUNG | 17 |
| 8 | VER- UND ENTSORGUNG | 17 |
| 9 | BODENORDNUNG..... | 17 |
| 10 | KOSTEN..... | 17 |
| 11 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 18 |

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grenzach-Wyhlen besteht aktuell eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen bzw. Wohnraum, die sich im steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als auch seitens Zuziehender aus der Grenzregion zur Schweiz begründet.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen zur Deckung der Nachfrage jedoch kaum mehr zusammenhängende Flächenpotentiale zur Verfügung.

Um dem Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt zumindest kleinteilig aktiv begegnen zu können, möchte die Gemeinde eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Fläche entwickeln und hier drei bzw. sechs Baugrundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zur Verfügung stellen. Das Plangebiet „Südlich Kantstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 2.514 m² und liegt mit einer überbaubaren Fläche von ca. 755 m² weit unter diesem Schwellenwert.

Das Plangebiet liegt oberhalb des Schulzentrums im Ortsteil Wyhlen. Aktuell ist das Gebiet durch Gartenflächen, Schuppen und Baumbestände geprägt. Über die nördlich liegende Kantstraße kann es verkehrlich und infrastrukturell erschlossen und direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (Lörracher Straße – B34) angeschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich heute im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, grenzt aber im Norden und Osten direkt und im Süden mit einem Abstand von ca. 30 m an den Siedlungsbereich an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Kantstraße“ werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse primär der ortsansässigen Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an die bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur
- angemessene und nachhaltige Ergänzung und Abrundung des Siedlungskörpers

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ sollten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde der § 13b BauGB jedoch als unvereinbar mit Unionsrecht erklärt und kann somit nicht (mehr) angewendet werden. Damit einher geht bei laufenden Verfahren die Pflicht zur nochmaligen Veröffentlichung der gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne und der Durchführung einer vollen Umweltprüfung mit Erstellung des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr auf ein sog. Regelverfahren mit den damit einhergehenden Vorgaben umgestellt.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 18

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes/Geltungsbereich

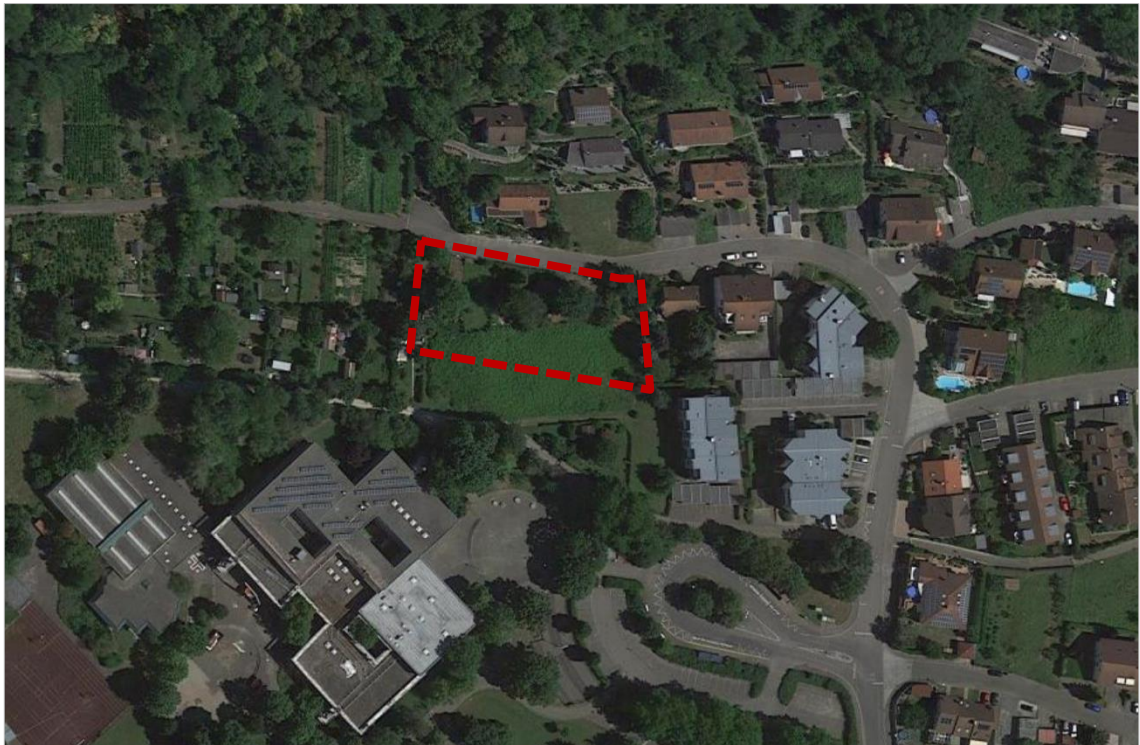
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Wyhlen unterhalb des Schneckenberges und südlich der Kantstraße in Südhanglage.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Kantstraße und im Anschluss durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch Grünflächen mit Baumbeständen und anschließend durch das Gelände des Schulzentrums
- im Westen durch Kleingartenanlagen

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.514 m² und die nachstehend genannten (Teil-)Flurstücke auf Gemarkung Wyhlen: 821/1 (Teil), 823, 824/1, 828/1, 829/1, 831/1, 920 (Teil), 922 (Teil), 924 (Teil) und 925 (Teil).

Es ist derzeit durch Kleingärten mit Gartenhütten, den mit dieser Nutzung verbundenen typischen Garten-, Anpflanz- und Vegetationsflächen sowie im Süden durch Grünlandflächen geprägt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild mit Verortung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, (genordet, ohne Maßstab)
Quelle: GoogleMaps, ©2022 Flotron/Jermann, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

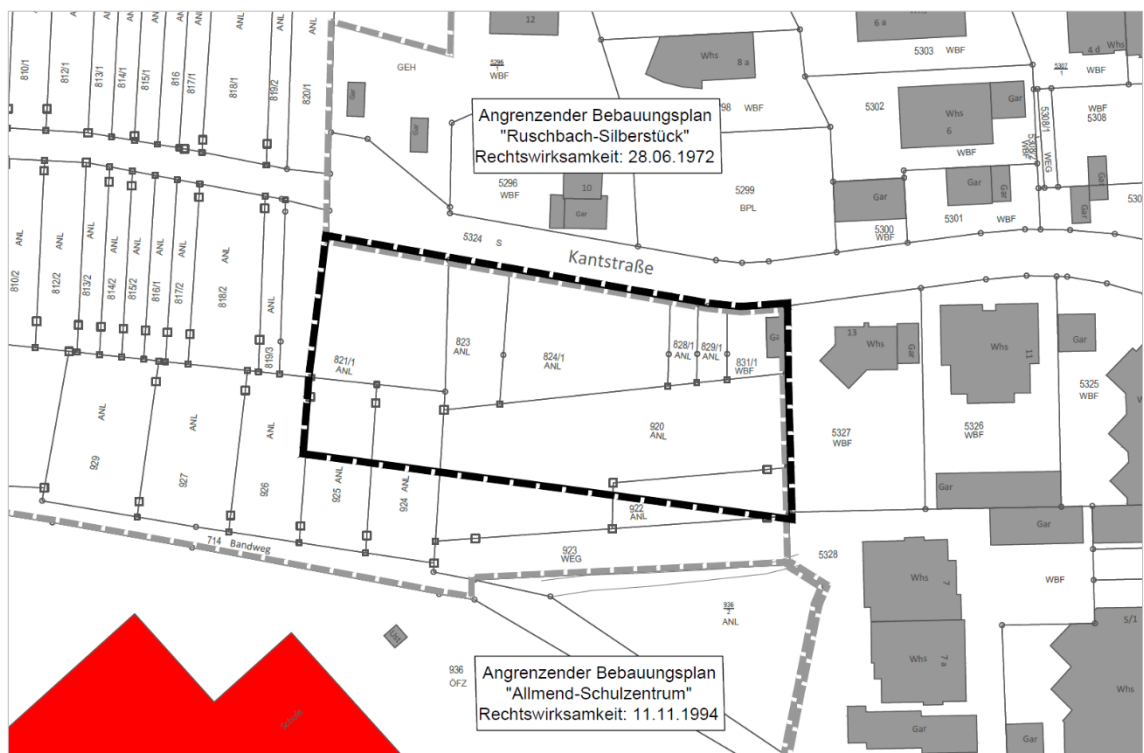
Im seit 18.10.2013 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des FNP entwickelt werden, es bedarf keiner Änderung bzw. Berichtigung.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Gemeinde Grenzach-Wyhlen (genodet, ohne Maßstab)

2.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Südlich Kantstraße“ gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nördlich und östlich schließen der Bebauungsplan „Ruschbach-Silberstück“ vom 28.06.1972 (Rechtswirksamkeit) direkt an den Geltungsbereich an und südlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 30 m der Bebauungsplan „Allmend-Schulzentrum“ vom 11.11.1994 (Rechtswirksamkeit). Eine Überlagerung der beiden Bebauungspläne ist nicht gegeben.



angrenzende Bebauungspläne „Ruschbach-Silberstück“ vom 28.06.1972 (Rechtswirksamkeit) und „Allmend-Schulzentrum“ vom 11.11.1994 (Rechtswirksamkeit) (grau-gestrichelte Umrandung) mit Geltungsbereich (schwarz-gestrichelte Umrandung), FSP (genodet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 18

2.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan wird ohne Darstellung einer örtlichen Verkehrsfläche als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Südlich Kantstraße“ zu, da das Plangebiet bzw. die betreffenden Grundstücke bereits über die Kantstraße von Norden her erschlossen und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, sollte für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 26.11.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Der Gesetzgeber hatte 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz den im Jahr 2017 eingeführten § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert, wobei der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden konnte, wenn das Verfahren bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde.

Wie bereits in Ziffer 1.1 dargestellt, hatte das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 jedoch entschieden, dass der § 13b BauGB gegen Unionsrecht verstößt und nicht (mehr) angewendet werden darf. Das Urteil löste Unsicherheit aus, wie mit begonnenen Planverfahren gemäß § 13b BauGB und mit fehlerhaften Bestandsplänen umzugehen ist. Der Gesetzgeber hatte hierauf mit einem Gesetzesentwurf zu einem neuen § 215a BauGB: „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne gemäß § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung“ reagiert, der den Umgang mit den entsprechenden Verfahren bzw. abgeschlossenen Bebauungsplänen regelt. Der Entwurf wurde am 17.11.2023 im Deutschen Bundestag und im Bundesrat am 15.12.2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes beschlossen und ist nun seit 01.01.2024 rechtskräftig und anwendbar. § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung mit Eingriff und Ausgleich durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie bspw. der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie das Absehen des Gebotes der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Da der Heilungsparagraph 215a BauGB noch sehr jung ist und damit keine einschlägige Rechtsprechung zu dessen Anwendung und zu den sich hieraus eventuell weiteren ergebenden Verfahrensfehlern vorliegt, wird der vorliegende Bebauungsplan mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ im Regelverfahren mit den damit einhergehenden Vorgaben weitergeführt. Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und vom Büro faktorgruen, Freiburg, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Grünordnungsplan (GOP) und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, welcher dem Bebauungsplan beigefügt wird. Der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften haben bereits eine Offenlage durchlaufen, sodass diese als erster Beteiligungsschritt im Sinne der frühzeitigen Beteiligung gewertet werden kann. Im Weiteren erfolgt als zweiter Beteiligungsschritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Aus Gründen der Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden, wird diese als **2. Offenlage** benannt.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 18

2.4 Verfahrensablauf

| | |
|---|--|
| 26.11.2019 | Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO BW. |
| 27.09.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss). |
| 14.11.2022 bis 15.12.2022 | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage). |
| Schreiben vom 15.11.2022 mit Frist bis 15.12.2022 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 30.01.2024 | Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, beschließt die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das Regelverfahren, billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss). |
| ___.__.____ bis ___.__.____ | Durchführung der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage). |
| Schreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____ | Durchführung der 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen behandelt die eingegangenen Stellungnahmen im Sinne der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO BW als jeweils eigenständige Satzungen. |

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und in Ergänzung zu den umliegenden Wohngebieten wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zur Realisierung von drei Einzel- und/oder Doppelhäusern festgesetzt. Hierüber wird der gewünschte Gebietscharakter eines Wohngebietes gesichert und mögliche Nutzungskonflikte durch andere Nutzungen mit bspw. einem großen Flächenbedarf oder mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen für das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Bestandsgebiete vermieden. So kann ein ausreichendes Maß an Wohnruhe gewährleistet werden.

Gleichzeitig sind über die Zulässigkeit aller anderen (ausnahmsweisen) Nutzungen des § 3 BauNVO aber auch Möglichkeiten gegeben, wohnverträgliche Nutzungen im Plangebiet zu realisieren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die angegebenen Höchstmaße der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (TH und GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (II) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zur Bereitstellung von drei Einzel- oder Doppelhäusern mit einer an die Umgebung angepassten Kubatur realisiert werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine verträgliche Ausnutzung und Dichte der Baugrundstücke unter Berücksichtigung des Bodenschutzes und Flächensparens sowie der immer weiter steigenden Baulandpreise zu schaffen, ohne die Wohnqualität oder die Einpassung in die umliegenden Bestandsstrukturen zu vernachlässigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,5 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m reglementiert, wobei der untere Bezugspunkt über die in den einzelnen Baufenstern eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt wird.

Die jeweils geltende maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes Baufenster einzeln festgesetzt, wobei hierbei die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als EFH gilt. So kann eine klare Festsetzung getroffen und Interpretationsspielräume vermieden werden. Grundsätzlich soll im Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit der Topographie und der Bestandsstraße (Kantstraße) erreicht werden.

Bei der Bemessung der festgesetzten EFH wurde darauf geachtet, dass diese oberhalb der Bestandsstraße (Kantstraße) liegen und einen zusätzlichen Puffer für bspw. Starkregenereignisse beinhalten. Vor diesem Hintergrund darf die EFH auch nur um maximal 0,3 m unterschritten werden, um hier einen möglichst großen Schutz insbesondere bei Starkregenereignissen und abgehendem Hangwasser zu gewährleisten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig, da bereits ein Puffer zu den Straßenhöhenlagen eingerechnet wurde und die Gebäude sonst zu hoch herauskommen.

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten für die TH und GH getroffen.

In Kombination mit den zulässigen zwei Vollgeschossen (II), dem durch die Hanglage bedingten Sockelgeschoss, der zulässigen Dachneigung von 20° bis 45° und der festgesetzten Bauweise (Doppelhäuser) ermöglicht dies eine flächensparende Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden bei einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Festsetzung der Vollgeschosse schafft zudem Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

Die Höhe, Größe und Kubatur der geplanten Bebauung orientiert sich trotz der moderaten Erhöhung der TH und GH dennoch an den angrenzenden Bestandsgebäuden (Wohnhäusern), sodass hier ein verträglicher, rücksichtsvoller Anschluss und ein städtebaulich sinnvoller Übergang sowohl an die umliegende Bebauung als auch in den offenen Landschaftsraum mit seinen Freilandflächen hergestellt wird. Für die im Plangebiet ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäuser findet somit zwar eine moderate Verdichtung statt, diese berücksichtigt durch die Festsetzung freistehender Häuser aber die örtlichen Strukturen und schafft eine verträgliche Arrondierung.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 18

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen und eine klare Höhenregelung zu treffen, wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m festgesetzt, gemessen zwischen der für das jeweilige Baufenster festgesetzten EFH und der obersten Dachbegrenzungskante. Um bei den Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen in der Hochbauplanung auf die Hanglage reagieren zu können, wird als Überschreitung ein Puffer von 0,3 m eingeräumt. Die Einfahrtsbereiche und Garagen/Carports/Nebenanlagen sollen nicht zu hoch innerhalb der Grundstücke und zu weit über der EFH des Hauptgebäudes heraustreten. Ein Unterschreiten der EFH ist hingegen ohne Begrenzung zulässig, da nur so auch in den tieferliegenden südlichen Grundstücksbereichen die außerhalb der Baufenster zulässigen Nebenanlagen bis 25 m³ errichtet werden können. Unter Umständen könnte es bei einer sehr harten Regulierung der EFH ohne generelle Unterschreitung in der im Plangebiet vorliegenden starken Südhanglage auch dazu kommen, dass Grenzbebauungen über die in der LBO BW reglementierten Höhen und Fassadenflächen kommen und damit abstandsflächenpflichtig werden. Dies ist im Falle von oft grenzständigen Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht sinnvoll und zielführend.

Die festgesetzte Überschreitungsregelung der realisierten Traufhöhen (TH) für Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Wiederkehren etc. resultiert daraus, dass diese Gebäudeteile regelmäßig eine eigene Traufe ausbilden und somit bei nicht erfolgter Klarstellung unter Umständen nicht zulässig wären bzw. die Auslegung der Festsetzung oder des Baugesuches auf Baugenehmigungsebene problematisch ist.

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit meist flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den geneigten Dächern angebracht werden. Sie sind erfahrungsgemäß über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt in der Regel zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne oder mehrere Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen der Dachfirste von Hauptgebäuden würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht und somit nicht zulässig ist.

Bei den Dächern der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe (GH) durch die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten hingegen bis maximal 1,0 m zulässig, da hier nur flache und flach geneigte Dächer mit 0° bis 10° zulässig sind, auf denen die Solarmodule aufgeständert werden müssen, um einen guten Ertrag zu erzielen.

Als Obergrenze für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im WR eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit soll einerseits eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und andererseits eine moderate, für die hier vorliegende Ortsrandlage angemessene Verdichtung erreicht werden.

Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand entlang der Kantstraße einfügt und diesen sinnvoll erweitert. Die im vorliegenden Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 sowie die moderate Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ist heutzutage auf Grund des hohen Flächenverbrauches – gerade im Außenbereich – und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessen sowie ökologisch sinnvoll und notwendig. Die GFZ wird entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die festgesetzten 0,8 gewährleisten eine angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine aufgelockerte Bebauung, gute Besonnung und damit gesunde Wohnverhältnisse.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 18

3.3 Bauweise

Für das WR wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und die Gebäude unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden örtlichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Die gewählte Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (ED) ist an die Festsetzungen und Strukturen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ruschbach-Silberstück“ angelehnt, was einen harmonischen Übergang zur Umgebungsbebauung schafft. In Verbindung mit der Begrenzung der Wohneinheiten/Wohnungen werden hier kleinteilige Strukturen geschaffen, die eine mit der Umgebung verträgliche Dichte zulassen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Insgesamt sollen die geplanten Gebäude über die Baufenster bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur abzubilden, die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren und unbebaute bzw. nur durch Garagen/Carports bebaute Zwischenräume zuzulassen.

Die Baufenster werden auf Grund der im Süden des Plangebietes anzulegenden Heckenstruktur und der im Anschluss an die Hecke anzulegenden Teilausgleichsfläche für die im Plangebiet lebenden Mauereidechsen auf einen Abstand von 3,0 m zur Kantstraße herangezogen, um zwischen den öffentlichen Maßnahmenflächen und der Neubebauung einen angemessenen, unbebauten Puffer zu generieren. Gleichzeitig kann über das Heranrücken an die Kantstraße den späteren Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes die Möglichkeit zur Realisierung größerer zusammenhängender und südausgerichteter Gartenflächen gegeben werden.

Es wird festgehalten, dass die Baugrenzen (Baufenster) grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen und in ihrer Größe so ausgelegt sind, dass bspw. Terrassen, Balkone, Erker etc. innerhalb der Baufenster geplant und hergestellt werden müssen. Die Baufenster sind aber mit ihrer Tiefe von 16,0 m und in ihrer Größe so ausgelegt, dass bspw. Terrassen, Balkone, Erker etc. zusätzlich zum Hauptbaukörper Platz innerhalb der überbaubaren Fläche haben und demnach innerhalb dieser hergestellt werden können.

Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann von der Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden. In der Regel können untergeordnete Bauteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße gemäß § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden, was aber kein Muss für die Baurechtsbehörden darstellt.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfistrichtung orientiert sich an der Kantstraße, der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie dem Hangverlauf. Durch die Traufständigkeit werden eine Weiterführung und Arrondierung des Siedlungsbestandes erreicht sowie ein harmonischer Ortsrand – gerade auch im Bezug zur Südhanglage – geschaffen.

Zudem ist es im Sinne des Klimaschutzes und der durch das Land Baden-Württemberg eingeführten Photovoltaikpflicht angezeigt, bei geneigten Dächern – im vorliegenden Fall Satteldächern – so viele Dachflächen wie möglich südlich ausrichten zu können, was

über die Stellung der baulichen Anlagen und die eingetragenen Firstrichtungen planungsrechtlich sehr gut zu sichern ist.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraumes und der südausgerichteten, rückwärtigen Gartenbereiche werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (Ga), überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports – Cp) und nicht überdachten Kfz-Stellplätzen (St) getroffen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Vor den Gebäuden sollen zur Bildung von bepflanzten Vorgartenzonen die Grundstücksflächen von parkenden Autos und Garagen sowie Carports weitestgehend freigehalten werden. Lediglich im Bereich der Garagen-/Carporteinfahrten sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze direkt anschließend an den Straßenraum zulässig, wobei sie an dieser Stelle gleichzeitig die Funktion des Einfahrtsbereiches erfüllen.

Die privaten Freibereiche der Grundstücke sollen größtmöglich von Bebauung bzw. Erschließungsanlagen freigehalten werden, sodass die unversiegelten Gartenflächen und die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche bestmöglich geschützt werden kann. Daher sind die o. g. Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und zusätzlich in den dafür festgesetzten Stellplatzzonen untergliedert nach Typ (Ga/Ca/St) zulässig. Bei der Ausweisung wurde darauf geachtet, dass Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der Straßenkante entfernt errichtet werden müssen, da beim Ein- und Ausfahren in die Garage bzw. den Carport der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Kfz sowohl den nicht-motorisierten als auch motorisierten Verkehr behindern können und dies unter Umständen zu Gefahrensituationen führt. Geschlossene Garagen und auch Carports engen den Straßenraum zudem visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist, weshalb sie nur wie in Ziffer 1.6 der Bebauungsvorschriften festgehalten und oben beschrieben zulässig sind.

Grundsätzlich sind in den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann.

Insgesamt soll über diese dezidierten Festsetzungen vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind im gesamten WR überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für ebendiese, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

3.7 Nebenanlagen

Zum Schutz vor eines zu hohen Versiegelungsgrades der privaten Grünbereiche und zur Freihaltung der Vorgartenbereiche, wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Kleinere Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt können auch außerhalb der Baufenster erstellt werden können. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung

für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen, müssen Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Kantstraße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Baugebietes dienen, sind im gesamten WR zulässig, um bei deren Realisierung einen gewissen Spielraum zu haben. Die öffentlichen Grünflächen sind explizit hiervon ausgenommen, da in ihnen Anpflanz- bzw. vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen realisiert und zukünftig nicht durch diese Nutzungen beeinträchtigt werden sollen.

3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten im WR dahingehend beschränkt, als dass pro Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung sorgt für eine leicht erhöhte, aber mit der Umgebung, der Lage und dem Straßenquerschnitt der Kantstraße verträglichen Dichte, deren Realisierung auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund, Boden und Ressourcen angezeigt ist.

3.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen in Kombination mit den grünordnerischen Festsetzungen „F1“ und „F2“ dem Artenschutz sowie der Eingrünung des Plangebietes. Um die hier vorgesehenen Ausgleichs- und Anpflanzmaßnahmen sowohl in ihrer Herstellung als auch in der Pflege und im Erhalt sichern zu können, werden die Flächen öffentlich gewidmet und nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen oder als private Grünflächen festgesetzt.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Die o. g. Ziele werden durch die Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen und fensterloser Fassaden sowie der Anlage der oberirdischen Stellplätze, privater Erschließungswege und Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

Für die im Plangebiet befindlichen Mauereidechsen wird innerhalb des Plangebietes in der mit „F1“ gekennzeichneten Fläche ein vorgezogener Teilausgleich in Form eines ca. 280 m² großen Habitates geschaffen. Zum Schutz dieser CEF-Fläche muss als Puffer die mit „F2“ beschriebene Anpflanzmaßnahme (Feldhecke) zwischen privaten Baugrundstücken und Habitat hergestellt werden. Innerhalb der Fläche „F1“ muss jedoch eine schmale Fläche als Pflegeweg vorgehalten werden, über den die Gemeinde Zugang zur Fläche „F2“ erhält. Um die CEF-Fläche nicht zu durchschneiden und die Mauereidechsen möglichst unbehelligt zu lassen, muss der Pflegeweg entweder im östlichen oder westlichen Randbereich zu liegen kommen, was in Ziffer 1.10.1 der Bauvorschriften so auch festgesetzt ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 18

Da nicht alle Individuen in die Fläche „F1“ umgesiedelt werden können und hier nicht ausreichend Platz für eine wachsende Population besteht, wird noch ein externer Ausgleich in einer länglich ausgeformten Fläche zwischen Bahngleis und B34 in ca. 2.500 m Entfernung zum Plangebiet benötigt; diese wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht über eine Zuordnungsfestsetzung festgesetzt.

Zur weiteren Aufwertung der Fläche „F1“ und Eingrünung des Plangebietes ist zudem auf mindestens 250 m² eine Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

Die Dächer der oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven, lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Diese Maßnahme dient unter anderem dem Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem, dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen und verbessert das Mikroklima.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.11 Anpflanzmaßnahmen und Pflanzerschutz

Die in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht vom Büro faktorgruen, Freiburg, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern ausgeglichen. Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere, erfolgen Festsetzungen zu Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „F2“ gekennzeichneten Fläche.

Die Fläche „F2“ soll zudem dem Schutz der CEF-Fläche „F1“ zur Herstellung einer Habitatzone für die Mauereidechsen dienen, da sie eine Zäsur gegenüber den Privatgrundstücken und -gärten darstellt, sodass die CEF-Maßnahmen und die Mauereidechsen sich in Ruhe entwickeln und auch später ungestört sein können.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern und Fassaden, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den dörflich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Südlich Kantstraße“ erlassen. Die Regelungsdichte der örtlichen Bauvorschriften ist aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht unangemessen hoch und im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen und Baugebieten in Ortsrandlagen noch moderat regulierend gehalten.

Die Regelungen dienen zudem der Klarstellung und besseren Anwendbarkeit der örtlichen Bauvorschriften für die genehmigende Bauordnungsbehörde sowie dadurch dem Gleichbehandlungsgrundsatz und der Quergerechtigkeit gegenüber den einzelnen Bauwilligen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Bestandsgebieten zu gewährleisten, werden im Plangebiet als zulässige Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der umgebenden Bebauung und der dörflichen Struktur mit geneigten Satteldächern Rechnung und soll über die dezidierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dennoch eine gute Gebäudeausnutzung bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten. Die Dachneigung und Dacheindeckung benachbarter Doppelhaushälften sind anzugleichen, sodass die beiden Dachhälften in ihrer Gesamtheit ein homogenes Erscheinungsbild ergeben. Um dies sicherzustellen und das Ortsbild störende, eklatante Abweichungen in der Dachneigung bei aneinandergebauten Gebäuden zu vermeiden, ist bei der Dachneigung der jeweiligen Haushälften nur eine Abweichung von 3° zulässig, sodass sich ein einheitliches Dach über beide Haushälften erstreckt. Eine Angleichung ist aus gestalterischer Sicht nicht mehr gegeben, wenn die Abweichung bei der Dachneigung 3° überschreitet. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit 35° Dachneigung herzustellen. Diesen Vorgaben dienen der Wahrung des Erscheinungsbildes, der Gleichbehandlung der BauherrInnen sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu vermeiden, werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen ebenfalls gestalterische Vorgaben getroffen. So sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen; die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und nicht glänzende Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis rotbraune, nicht glänzende Dacheindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die bisher in vielen Bebauungsplänen für steilere Satteldächer gängige Vorgabe zur „klassischen“ Eindeckung mit Ziegeln nunmehr für begrünte Dächer geöffnet. Dies ist allerdings keine Muss-Vorgabe, sodass die Bauwilligen hier immer noch frei in ihrer Wahl sind. Bisher wäre aber ein steiler geneigtes Gründach oft schlichtweg nicht zulässig gewesen, auch wenn die Bauherrschaft dies gerne realisiert und somit dem Umweltschutz Rechnung getragen hätten. Um hier zukunfts- und umweltgerichtet zu handeln, kann durch die Öffnung dieser örtlichen Bauvorschriften ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, die ohne Zwang ist und somit keine Nachteile für die Bauherrschaft birgt.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind sowohl auf den Hauptgebäuden als auch auf den Garagen, Carports und Nebenanlagen bei allen Dachneigungen zulässig, unterliegen aber den in den Ziffern 1.2.1.5 und 1.2.1.6 genannten Überschreitungsregelungen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung.

Im Sinne der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und um einem Aufheizen der Gebäude innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken, sind die Fassaden der Haupt- und

Nebengebäude nur in hellen Farben und Materialien auszuführen. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. Eine Abweichung hiervon kann für die Südseiten der Haupt- und Nebengebäude gewehrt werden, da sich diese zur Bestückung mit fassadengebundenen Solaranlagen in der hier vorliegenden Hanglage hervorragend eignen und diese Energieform gefördert und nicht verhindert werden soll. Regulierend werden hier 50 % der jeweiligen Fassade als maximale Ausnutzung der Wandfläche vorgegeben, sodass Teile der Fassade noch in Putz- oder Holzausführung gestaltet werden können und Fassadenöffnungen ihren Platz haben. Im Falle der Installation fassadengebundener Solaranlagen kann von der Herstellung, Pflege und dem Erhalt der in Ziffer 1.10.4 der Bauvorschriften festgesetzten Fassadenbegrünung abgewichen werden, da die Anlagen sonst durch die Begrünung verschattet würden und an Effizienz und Ertrag verlieren würden.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, sollen Verunstaltungen vorbeugen und dienen der Gleichbehandlung der Bauherrschaft sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe

Die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sollen insgesamt dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke und der Harmonisierung der Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsstraße (Kantstraße) dienen. Hierüber soll sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude gesteuert werden. Durch zu massive Abgrabungen können bspw. weitere Geschosse freigestellt werden und gerade talseits große Fassadenflächen zu dominant in Erscheinung treten, was städtebaulich und aus nachbarschützenden Gründen nicht gewünscht ist. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden.

Die sichtbaren Wandhöhen berg- und talseits werden entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und auf Basis des natürlichen Geländes festgelegt und zur Wahrung des Ortsbildes sowie zum Nachbarschutz auf maximal 4,5 m bergseits bzw. 7,5 m talseits begrenzt. Talseits wurden 3,0 m auf die maximal zulässige Traufhöhe (TH) hinzugeschlagen, damit die durch die bewegte Topographie bzw. Hanglage entstehenden Sockelgeschosse als Vollgeschosse ausgebildet werden können.

Die maximal sichtbaren Wandhöhen orientieren sich an der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), was dazu führt, dass über die Traufe hinausgehende Widerkehren, Treppenhäuser etc. auf Grund der Sichtbarkeit der Wandhöhe bis in den Dachspitz hinein, nicht zulässig wären. Die Überschreitungsregelung für Widerkehren ermöglicht erst deren Realisierung. Die in den örtlichen Bauvorschriften gemachten Vorgaben zu Breite, Höhe und Anteil von Dachaufbauten und Dacheinschnitten – auch Widerkehren – reglementieren diese Bauteile jedoch, sodass die Hauptbaukörper durch ein geneigtes Satteldach geprägt und wahrgenommen werden.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die natürliche Bodenfunktion darf nicht durch wasserundurchlässige Schichten beeinträchtigt werden. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 18

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf den nicht überbauten Flächen, werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe und Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen in moderatem Umfang ermöglicht, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbargrundstücke durch zu massive Geländeanpassungen und Stützmauern jedoch vermieden werden.

Offene Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und mit Gehölzen begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

4.4 Einfriedungen

Zur Einbindung des Baugebietes in den ortstypischen Charakter und die örtlichen Strukturen und um einen positiven ökologischen/klimatischen Beitrag zu leisten, werden für das Plangebiet dezidierte Bauvorschriften zu den Einfriedungen formuliert, die primär auf die Vereinbarkeit zwischen gestalterisch und ökologisch hochwertigeren Ausführungen und dem privaten Bedürfnis nach Privatheit abzielen. Zum einen soll lebenden Einfriedungen und einem offen erscheinenden Straßenraum der Vorzug gegeben, zum anderen aber auch eine Abgeschirmtheit der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum in Grenzach-Wyhlen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Unter Berücksichtigung dessen und des Bedarfes an Zweitwagen und Besucherparkplätzen reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Daher wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht den im individuellen Hausbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebrachten Schlüssel. Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden. Bei Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

Über diese Erhöhung wird einerseits dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen, aber andererseits der Stellplatzschlüssel nicht zu sehr erhöht, um hier im Sinne des Klimaschutzes und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades einen wichtigen Beitrag zu leisten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den jetzigen und zukünftigen BewohnerInnen zudem eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig, was über die Kfz-Stellplatzverpflichtung gesteuert werden kann.

4.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jede Bauherrin und jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser in Speicherezisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf bei maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Fläche liegen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Gemäß § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durchzuführen. Der Grünordnungsplan mit dem Grünordnungskonzept gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird sinnvollerweise in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Kantstraße“ wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, erstellt. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen werden als verbindliche Regelungen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen (örtlichen) Bauvorschriften aufgenommen. Hinsichtlich der Begründung dieser Maßnahmen und detaillierterer Informationen wird auf diese Begründung und den beigelegten Umweltbericht verwiesen, der den zweiten Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Alle durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) sowie durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Ökopunktedefizites werden dem Bebauungsplan 37.684 Ökopunkte aus einer Ökomaßnahme der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zugeordnet. Es handelt sich um eine Ausweisung von Waldrefugien, d. h. es wird zukünftig auf eine waldwirtschaftliche Nutzung verzichtet. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist im Umweltbericht aufgeführt.

Die einzige vom Vorhaben betroffene Tierart ist die Mauereidechse. Die Kartierungen zeigten, dass das Plangebiet von Mauereidechsen besiedelt ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen (Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn, Reptilienschutzzaun) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzhabitate) durchzuführen. Die Gesamtfläche des Habitats beträgt 1.412 m². Im südlichen Teil des Plangebietes wird auf 273 m² ein Ersatzhabitat für die Mauereidechse hergestellt. Da im räumlich-ökologischen Zusammenhang nicht genügend potenzielle Flächen zur Herstellung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse verfügbar sind, werden Ersatzhabitate außerhalb des räumlich-ökologischen Zusammenhanges vorgeschlagen. Das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 18

Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nicht verhindert werden und es wird ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Bei Durchführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Süden orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie die weitreichenden, in den vorherigen Kapiteln beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sowie gestalterischen Vorgaben wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Grenzach-Wyhlen erfolgt im Bestand über die nördlich gelegene Kantstraße, welche in einem bereits bestehenden und ausgebauten Wendehammer endet. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann zudem Richtung Süden direkt über die Kantstraße in die Lörracher Straße B34 an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die umliegenden Wirtschafts- und Feldwege.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

Zur Entlastung des vorhandenen Abwassersystems sollen auf den Baugrundstücken Retentionszisternen, jeweils mit gedrosseltem Überlauf in die öffentlichen Kanäle, hergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über 2 Stunden sowie die Trinkwasserversorgung ist ausreichend gesichert.

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Spätere Grundstücksneubildungen können durch Fortführungsnachweis erfolgen.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen übernommen. Die Erschließung des Baugebietes selbst verhält sich für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen kostenneutral, da die Erschließungsstraße (Kantstraße) bereits besteht und in ausreichendem Maß ausgebaut ist.

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 18

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|--|------------|----------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereiches | ca. | 0,25 ha |
| davon: | | |
| Reines Wohngebiet (WR) | ca. | 0,19 ha |
| Öffentliches Grün | ca. | 0,06 ha |

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, den

fsp.stadtplanung

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

Die Planverfasser

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister