

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

#### **Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

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

- maximal zulässigen Gebäudehöhe – GH,
- maximal zulässigen Traufhöhe – TH,
- Grundflächenzahl – GRZ,
- Geschossflächenzahl – GFZ,
- Zahl der Vollgeschosse – Z.

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

1.3.1 Als maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) (Hauptgebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

1.3.2 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,5 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt.

1.3.3 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Straßenhöhe.

1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.

1.3.5 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1.3.6 Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe (Festsetzung 1.3.3) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend; zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Entsprechend des Planeintrags gilt im WA1 die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.4.2 Entsprechend des Planeintrags gilt im WA2 die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,6 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.
- 1.5.4 Sichtschutzwände bei Terrassen von Doppelhäusern dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1 Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA1 auf maximal 2 WE je Einzelhaus und auf maximal 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.6.2 Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA2 auf maximal 2 WE je Einzelhaus begrenzt.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur im Baufenster sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig.
- 1.7.2 Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zusätzlich sind Garagen, Carports und Stellplätze in den, im zeichnerischen Teil, eingetragenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
- 1.7.3 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 1,0 m. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrs-

flächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- 1.7.4 Nebenanlagen bis 25,0 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) und Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.8 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Biederbach ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

**1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)**

- 1.9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.
- 1.9.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 30 cm abgewichen werden.

**1.10 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Private Gärten“ sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten (siehe Ziffer 1.12). Die Errichtung von Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) ist zulässig.

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

- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.
- 1.11.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

**1.12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 1.12.1 Die privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete WA1 und WA2 sowie die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Private Gärten“ sind mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 cm und heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen. Dabei sind:
- Grundstücke < 300 m<sup>2</sup> mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflan-

- zen.
  - Grundstücke mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.
  - Grundstücke > 500 m<sup>2</sup> sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.12.2 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m<sup>3</sup>, Mindestmaß der Öffnung: 8 m<sup>2</sup>, Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen.
- Hinweis:**  
Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.
- 1.12.3 Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- 1.12.4 Für die Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- 1.12.5 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Zeltdächer mit 15° - 25° Dachneigung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind bei Hauptgebäuden begehbare Terrassen und untergeordnete Nebendächer wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc..
- 2.1.2 Die Dachform direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt das Satteldach und 40° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachneigungen von 0 - 45° zulässig.
- Hinweis:**  
Flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Nebenanlagen, Garagen und Carports können extensiv begrünt werden. Die Begrünung sollte mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schleppl-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,0 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen und bei der Nutzung von Solarenergie.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

### **2.2 Sichtbare Wandhöhe (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die bergseitige sichtbare Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf an den Wohngebäuden maximal 6,0 m betragen. Die talseitige sichtbare Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf an den Wohngebäuden maximal 9,0 m betragen.
- 2.2.2 Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Die Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind 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).

**2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird begrenzt auf maximal 0,8 m, bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Straßenober- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zugelassen. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig und in Trockenbauweise auszuführen (Naturstein, Kantenlänge  $\leq 80,0$  cm). Gestaffelte Stützmauern (Terrassierungen) sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen.

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

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

**2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig.

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen zu sammeln und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser). Überschüssiges Wasser ist dem Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind 2,5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorzuhalten.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang insgesamt zwei Staren- und zwei Meisen-Nisthöhlen an Bäumen und/oder Gebäuden zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anbringungsorte sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich gesichert. Mit Bezug auf §4c BauGB (Überwachung) ist der Maßnahmenenerfolg in Abhängigkeit von Prognosesicherheit und Eignung der entsprechenden Maßnahme durch ein populationsbezogenes Monitoring und/oder einen Nachweis der artspezifischen Habitatmerkmale (Art und Umfang) nachzuweisen. Ist die Prognosesicherheit und Eignung der Maßnahme hoch, kann im Einzelfalle der Nachweis von Art und Umfang der artspezifischen Habitatmerkmale ausreichen. Das Monitoringkonzept ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde festzulegen.

#### **3.2 Gehölzpflanzungen und Ansaaten**

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten.

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland. Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FsaatG).

#### **3.3 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche und grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### **3.4 Grundstücksentwässerung**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Biederbach abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten. Belastetes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Regenwasserkanal zu behandeln. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

#### **3.5 Überflutungsgefahr**

Infolge von Sturzfluten / wild abfließenden Hangwassers bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen im Plangebiet kommen. Aufgrund dessen wird eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz von Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen.

### 3.6 Geotechnik / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Flasergneis, Paragneis).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.7 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.8 Bodenschutz

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 abzuschieben. 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.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen wird auf die gängigen technischen Regelwerke hingewiesen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

### 3.9 **Abfallrecht / Abfallwirtschaft**

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen. Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von wertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung auf-

grund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641 / 451-499 o. 223), E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

### **3.10 Altlasten**

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **3.11 Gesundheitsschutz**

Die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **3.12 Sichtdreiecke**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen, sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

### **3.13 Erschließungsarbeiten / Bauzeitenplan**

#### Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden (Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg).

Netze BW

Die Arbeiten zur Kabelverlegung sollten auf dem Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können.

Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. 6-8 Wochen benötigt. Eine Übersendung des Bauzeitenplans sollte mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn erfolgen.

Biederbach, den 20.09.2019

  
Rafael Mathis  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung** *Zur J*

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

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 Biederbach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss bzw. die Erteilung der Genehmigung gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der - 8. JAN. 2020.

Biederbach, den 20.09.2019

  
Rafael Mathis  
Bürgermeister



Biederbach, den - 8. JAN. 2020

  
Rafael Mathis  
Bürgermeister



Genehmigt durch Entscheidung  
des Landratsamtes  
Emmendingen vom 10.12.2019  
(§ 10 Abs. 2 BauGB)  
.....  
Santo



**4 ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN**

**Heimische Laubbäume**

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

**Heimische Straucharten**

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

**Obstbäume**

<i>Malus domestica</i>	Holzapfel
<i>Malus</i> in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskop
	Brettacher
	Jakob Fischer
	Rhein. Krummstiel
	Spätblühender Wintertafelapfel
	Teuringer Rambour
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus</i> in Sorten	Gelbmöstler
	Grüne Jagdbirne
	Oberöster. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Wilde Eierbirne
	Wildling von Einsiedeln
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte .....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	10
3.4	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	11
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	11
3.6	Leitungsrecht .....	12
3.7	Verkehrsflächen .....	12
3.8	Private Grünfläche .....	12
3.9	Öffentliche Grünflächen .....	12
3.10	Flächen für die Landwirtschaft .....	12
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
3.12	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	13
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
4.1	Dächer .....	13
4.2	Sichtbare Wandhöhe .....	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	14
4.4	Einfriedungen und Stützmauern .....	14
4.5	Außenantennen / Freileitungen .....	15
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	15
4.7	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	15
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>15</b>
5.1	Umweltbericht .....	15
5.2	Artenschutz .....	16
5.3	Belange der Landwirtschaft .....	16
5.4	Boden / Baugrund .....	17
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>17</b>
6.1	Versorgung des Plangebiets .....	17
6.2	Schmutzwasser .....	17
6.3	Niederschlagswasser .....	17
<b>7</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN</b> .....	<b>18</b>
	<b>ANLAGE A – SYSTEMSCHNITTE</b> .....	<b>19</b>

## **1 ALLGEMEINES**

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

In der Gemeinde Biederbach besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Bauland für einheimische junge Familien. Dieser Nachfrage nach Bauplätzen kann aktuell jedoch nicht nachgekommen werden. Um Abwanderungsbewegungen entgegenzuwirken, soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu soll am Ortsrand der Gemeinde Biederbach das Gebiet „Haldenacker II“ entstehen.

Damit soll es ansässigen Biederbacher Familien ermöglicht werden, ihre Wohnbedürfnisse vor Ort zu erfüllen.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen und das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Haldenacker“ an und verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Der Zuschnitt und die Südhanglage der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Grundsätzlich sollen mit der Planung folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

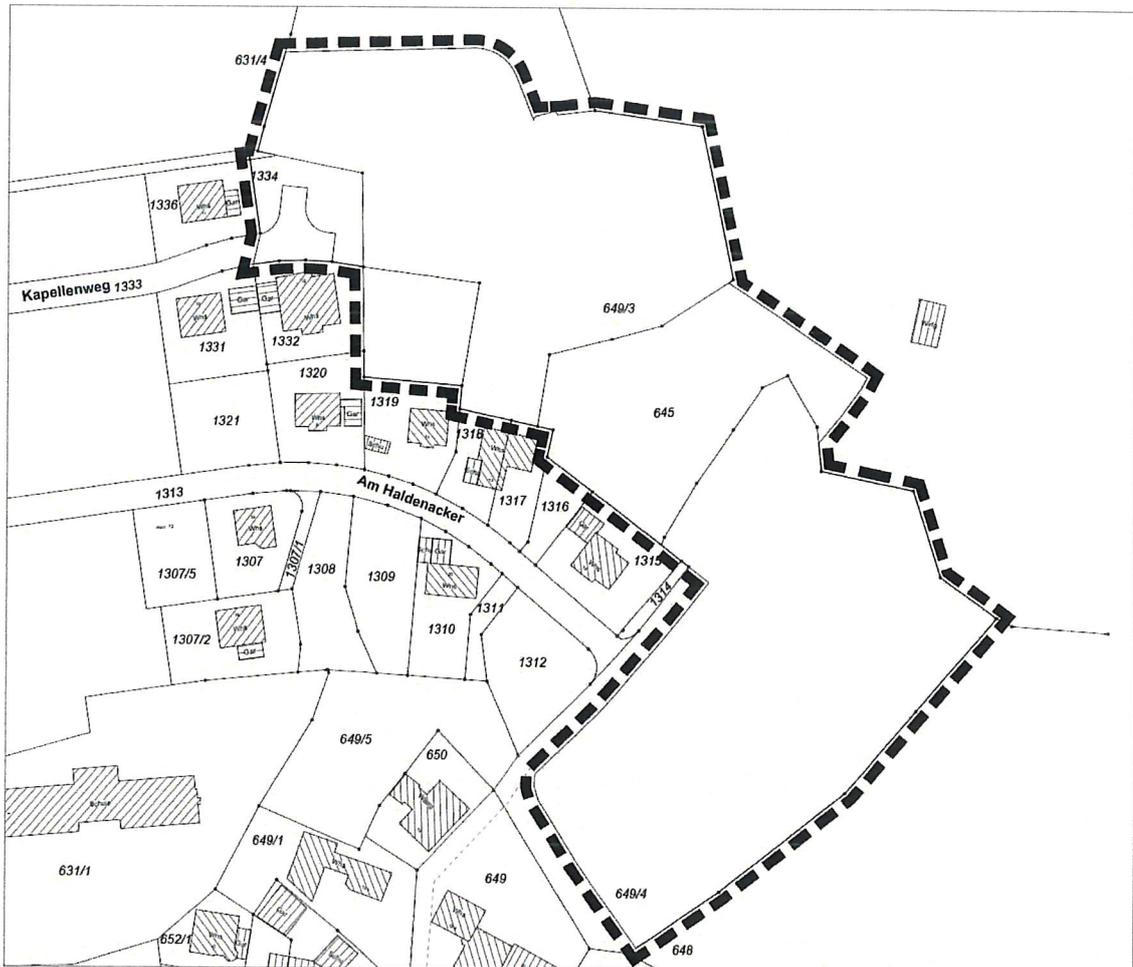
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Planungsrechtliche Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grün- und Freibereichen

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

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Biederbach und umfasst überwiegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die direkt angrenzenden Stichstraßen Kapellenweg und Am Haldenacker münden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Der Mersbergweg verläuft etwa in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet und verbindet den Siedlungsbereich mit den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das ca. 1,65 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1334 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 645, 649/3 649/4, 1332 und 1333 (Kapellenweg). Es wird im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt und schließt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



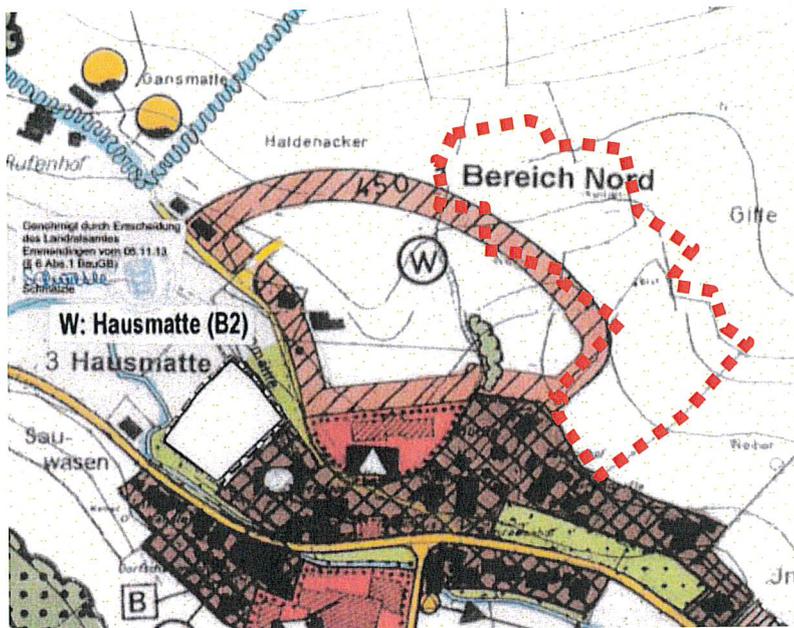
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarze gestrichelte Umrandung)



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (geoportal-bw.de, 2018)

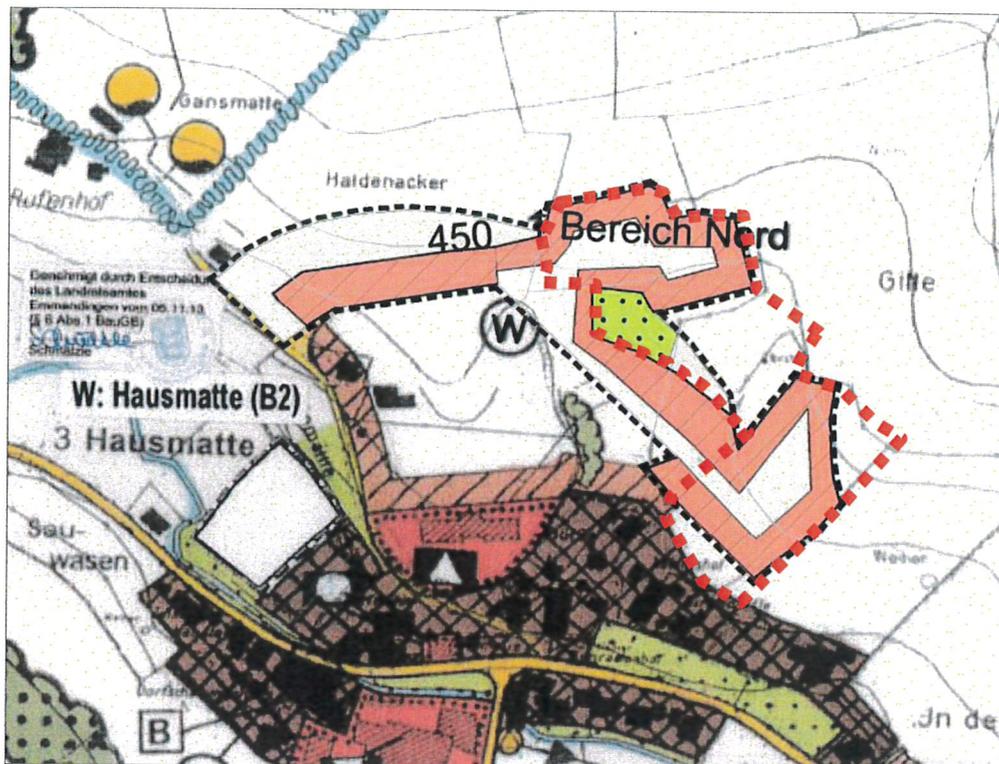
### 1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach stellt einen kleinen Teilbereich im Westen des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche dar. Für den übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenacker II“ beinhaltet der Flächennutzungsplan die Darstellung landwirtschaftliche Fläche.

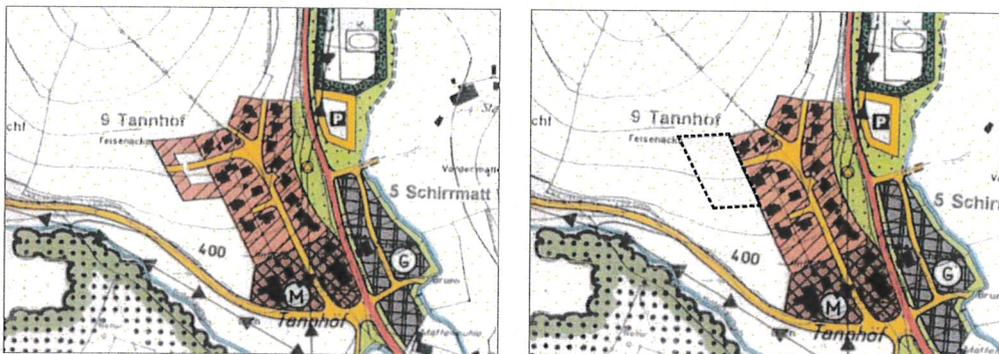


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach (19.05.2004) mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan muss in einem eigenen Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Damit geht auch die Frage des Wohnflächenbedarfs einher, was auf der Ebene dieses Verfahrens behandelt wird. Grundsätzlich sollen die benötigten Wohnbauflächen über einen Flächentausch bereitgestellt werden: Als Kompensation für die am Standort geschaffenen Wohnbauflächen wird als Teilbereich 2 der 12. Flächennutzungsplanänderung auf die geplante Wohnbaufläche Tannhöf im gleichnamigen Ortsteil verzichtet. Diese wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Änderungsbereich 1 „Haldenacker“, Stand: Frühzeitige Beteiligung



Änderungsbereich 2 „Tannhöf“, Darstellung im Flächennutzungsplan heute – geplant, Stand: Frühzeitige Beteiligung

Das FNP-Änderungsverfahren wurde am 24.07.2019 durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gestartet.

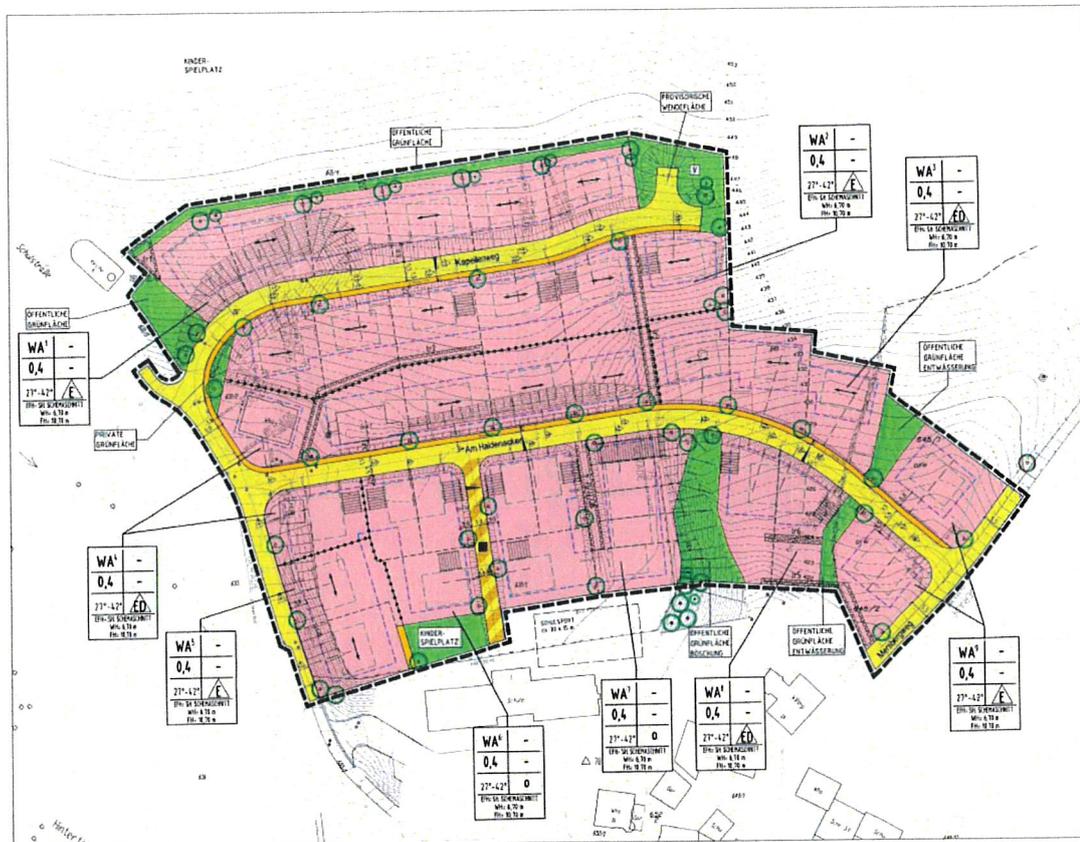
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in Form einer Planauslage vom 09.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt. Parallel dazu erfolgt die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping.

#### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / bestehende Rechte

Im Nordosten des Plangebiets, im Bereich der bestehenden Wendefläche des Kappellenwegs (Flst.-Nr. 1334), wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenacker“ überlagert. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

Im weiteren Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne oder Satzungen vorhanden. Damit liegt der überwiegende Teil des Plangebiets im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um

die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Bebauungsplan „Haldenacker“ (Rechtskraft 18.07.2006), ohne Maßstab

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Der § 13 b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und ist nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Gemeinde ging davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13 b für die vorliegende Planung erfüllt waren.

Aufgrund grundsätzlicher Bedenken seitens der Behörden darüber, dass die Planung einen direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung darstellt, hat die Gemeinde nach der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung beschlossen, das Verfahren auf ein Regelverfahren umzustellen. Hierdurch soll in erster Linie die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Das Regelverfahren beinhaltet die Durchführung einer zweistufigen Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Da für die Planung bereits eine Frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde, wird im nächsten Schritt die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel hierzu erarbeitete das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski aus Teningen den Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben.

### **Verfahrensablauf**

- 22.02.2018 Der Gemeinderat der Gemeinde Biederbach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Haldenacker II“.
- 18.10.2018 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- 22.02.2019 – 15.03.2019 Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung
- Schreiben vom 15.02.2019 mit Frist bis 12.03.2019 Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
- 23.05.2019 Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 24.06.2019 - 26.07.2019 Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Schreiben vom 13.06.2019 mit Frist bis 26.07.2019 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 19.09.2019 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Haldenacker II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Das Plankonzept, das die Grundlage für den Bebauungsplan „Haldenacker II“ bildet, orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden topographischen Situation im Plangebiet und den sich hieraus ergebenden Anforderungen sowie an der verfügbaren Grundstückssituation.

Ein prägender Aspekt des Gebiets ist die Unterteilung in zwei städtebaulich getrennte Bereiche. Da der Eigentümer der zentral im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Fläche mit der Flurstücksnummer 645 sein Grundstück weiterhin landwirtschaftlich nutzen möchte, ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich. Daher soll dieser Bereich in seinem Bestand und seiner Nutzung gesichert werden. Hieraus ergibt sich die Unterteilung in einen nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets.



Städtebauliches Konzept (eigene Darstellung, o.M.)

Das Erschließungssystem des Plangebiets wurde durch das Büro Zink Ingenieure ausgearbeitet und auf Umsetzbarkeit geprüft. Zur Erschließung des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets soll der Kapellenweg fortgesetzt werden. Die bisherige Wendeanlage am Ende des Kapellenwegs wird aufgegeben, da die topographische Situation keine direkte Fortführung nach Norden zulässt. Die Platzierung der Wendeanlage für Müll- und Schneeräumfahrzeuge ermöglicht grundsätzlich eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in nordwestliche Richtung. Durch die Lage der Straße können ein Anschluss und die Entwässerung über den bestehenden Kanal im Kapellenweg erfolgen. Geplant sind zudem vier Parkbuchten, um einem erhöhten Parkdruck im Straßenraum vorzubeugen.

Der Anschluss des südlichen Teilbereichs des Plangebiets soll über den Mersbergweg sowie die Straße Am Haldenacker erfolgen. Dabei zweigt die vorgesehene Stichstraße vom Mersbergweg in südöstliche Richtung ab. Straßenlage und Straßenverlauf der vorgesehene Stichstraße sowie die vorgesehene Wendeanlage erlauben ein Befahren mit Müll- und Schneeräumfahrzeugen. Eine möglicherweise langfristig in Betracht kommende Erweiterung des Siedlungsgebiets in Richtung Osten findet hierbei ebenfalls Berücksichtigung. Der Mersbergweg wird nach der östlichen Abzweigung der

Stichstraße als Feldweg in Richtung Norden weitergeführt. So kann die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden. Hier sind acht öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Das Plankonzept sieht eine Bebauung mit rd. 14 Wohnhäusern vor. Im westlichen Teil des Plangebiets sind bergseitig der Erschließungsstraße kleinere Bauplätze vorgesehen. Talseitig wären deutlich größere Grundstücke mit einer großzügigeren Bebauung möglich. Als Abstand zur südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche sollen im Süden des Teilbereichs Private Grünflächen entstehen.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind berg- und hangseitig etwa gleich große Bauplätze vorgesehen. Hier ist im Osten eine Private Grünfläche vorgesehen, die der Schaffung eines baulichen Abstands zu einer potenziellen weiteren Bebauung in Richtung Osten und dem erwünschten Erhalt einer durchgrünter baulichen Struktur dienen soll. Außerdem soll eine Pflege der Fläche durch die Gemeinde entfallen, da eine Zugänglichkeit nicht gewährleistet wäre.

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, werden für den Bebauungsplan „Haldenacker II“ die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Auch der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, da diese in ihrer untergeordneten Ausprägung dem Charakter eines Wohngebietes nicht widersprechen und auch keinen relevanten Ziel- und Quellverkehr erzeugen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß, sowie die maximale Trauf- und Gebäudehöhe.

##### **Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

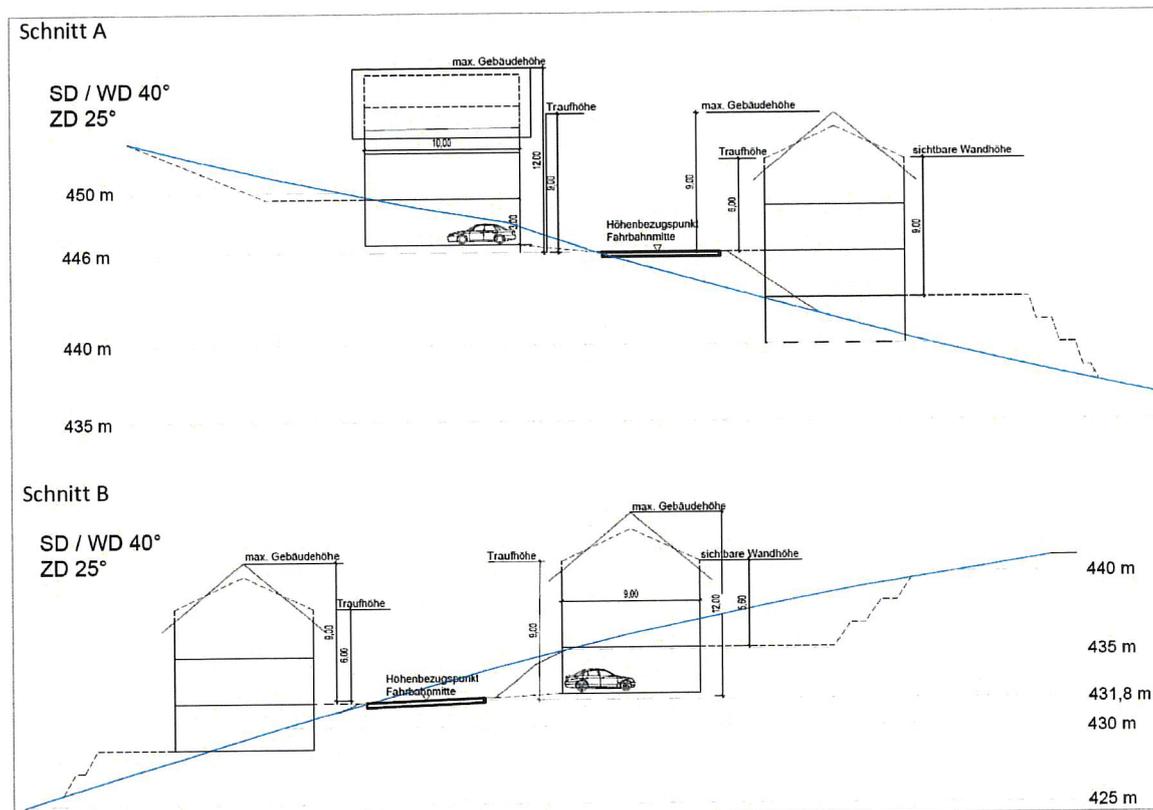
Die Baunutzungsverordnung definiert im § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Im Gebiet (WA1 und WA2) wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur fördert und einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Zudem wurde eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt.

Hierdurch wird eine an den Bestand angepasste, dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

##### **Tauf- und Gebäudehöhe sowie Vollgeschosse**

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet wurden die Trauf- und Gebäudehöhen so festgesetzt, dass sich eine Bebauung, trotz der exponierten Lage, harmonisch ins Ortsbild einfügt. Gleichzeitig soll eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, wird für das Allgemeine Wohn-

gebiet WA1 aufgrund der bergseitigen Lage eine maximale Traufhöhe von 9,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. In Zusammenspiel mit den maximal zulässigen drei Vollgeschossen ist es möglich, Garagen und Wirtschaftsräume im Hang zu errichten und weiterhin über zwei Vollgeschosse natürlich belichtete Wohnräume zu schaffen.



Systemschnitte, o. M., Originalgröße und Lageskizze: vgl. Anlage zur Begründung

Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte, gemessen an der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straße. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 4,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird dagegen in Hinblick auf die talseitige Lage eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. In Verbindung mit der, durch örtliche Bauvorschriften festgesetzten, maximal sichtbaren Wandhöhe (Kap. 4.2) ist sichergestellt, dass im rückwertigen Grundstücksbereich die Gebäude im WA1 maximal zweigeschossig und im WA2 maximal dreigeschossig in Erscheinung treten. Dies entspricht der ortsüblichen Bauweise und kommt den topographischen Anforderungen im Plangebiet nach.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt deutlich. Sie gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch Doppelhäuser ist bergseitig eine effizientere Ausnutzung

der Grundstücke möglich, die den schmaleren Grundstückszuschnitten entgegenkommt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 bleibt die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Die Möglichkeit einer Bebauung mit Doppelhäusern soll nur zurückhaltend gewährt werden, da diese Form der Bauweise ortstypisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topographie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Bauformen ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Im Sinne der topographischen Situation orientieren sich die Bauformen an der geplanten Straßenführung und begrenzen eine mögliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Hierdurch sollen mögliche Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung, ...) zwischen den Grundstücken reduziert werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen vor dem Hintergrund des Ortsbildes zu regeln, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen um 0,60 m überschreiten.

Im Erdgeschoss dürfen zur Trennung der privaten Freiflächen zusätzlich Sichtschutzwände die Baugrenzen überschreiten, so dass die Freisitze von Doppelhäusern gegeneinander abgegrenzt werden können. Auch hier wird jedoch das Maß beschränkt, so dass diese Sichtschutzwände nicht übermäßig in Erscheinung treten.

#### **3.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Um im ländlichen Raum eine ortstypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sein.

#### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt sind innerhalb der überbaubaren Grundflächen sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Bauformenflucht zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden, insbesondere talseitig, zu dominant in Erscheinung zu treten.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m, Carports einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingeengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Außerdem werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen insbesondere beim Ausfahren aus Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Zusätzlich ist in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 9 (4) BauGB, die Errichtung von nicht-überdachten Stellplätzen sowie Garagen und Carport in den dafür vorgesehenen Zonen möglich. Hierdurch soll ein zusätzlicher Stellplatzbedarf gedeckt werden können.

### **3.6 Leitungsrecht**

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Biederbach eingetragen. Hier sind Leitungen der Gemeinde Biederbach zur Entwässerung talseitiger Baugrundstücke des Plangebiets vorgesehen. Zudem soll auch bei einer möglichen Erweiterung des Plangebiets Richtung Osten ein problemloser Anschluss an die technische Infrastruktur gewährleistet werden. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen werden die verkehrliche Erschließung sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet geregelt. Grundlage bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Zink Ingenieure. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Aufgrund der anspruchsvollen topographischen Situation im Plangebiet werden auch die Straßenhöhen festgesetzt. Hierbei ist eine Abweichung von den festgesetzten Straßenhöhen von +/- 30,0 cm aus technischen Gründen möglich.

### **3.8 Private Grünfläche**

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Private Gärten“ sind gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Hierdurch soll der grünstrukturelle Charakter Biederbachs erhalten werden und die Eingriffe in die Natur minimiert werden. Durch die Festsetzung der Grünflächen sollen die Grünstrukturen im Plangebiet gesichert werden. Zudem sollen durch die Privaten Grünflächen Abstände zur Landwirtschaft und bestehenden Bebauung in Biederbach erhalten bleiben. Die im Osten des Plangebiets festgesetzte Private Grünfläche dient zudem der Schaffung eines baulichen Abstand zu einer potenziellen weiteren Bebauung in Richtung Osten Biederbachs und dem erwünschten Erhalt einer durchgrünten baulichen Struktur.

### **3.9 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dient der kleinräumigen Sicherstellung des grünstrukturellen Charakter Biederbachs. Zudem soll durch die Festsetzung Öffentlicher Grünflächen, im Anschluss an die nördliche Wendeanlage sowie den öffentlichen Stellplätzen im Süden, Platz für Schneelaagerflächen im Zuge notwendiger Schneeräumungsmaßnahmen geschaffen werden.

### **3.10 Flächen für die Landwirtschaft**

Innerhalb des Plangebiets wurden in der Planzeichnung entsprechend ihrer heutigen Nutzung, Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Durch die zeichnerische Festsetzung kann diese Nutzung langfristig gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen werden, dass eine potentiell mögliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB entsteht.

Aufgrund der Lage der Flächen in direkter Nähe zu den Wohngebieten bestehen bereits Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Flächen, weshalb an dieser Stelle auf eine weitere planungsrechtliche Regulation durch den Bebauungsplan verzichtet werden soll.

### **3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Als wasserdurchlässig werden Beläge bezeichnet, deren Abflussbeiwert einen Wert von 0,5 nicht überschreitet.

Um schädliche Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel entsprechend ausgestaltet sein müssen. Unter anderem Lichtfarbe und Spektralbereich. Zusätzlich müssen die Leuchten staubdicht ausgebildet und dürfen nur so ausgerichtet werden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

### **3.12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des gut einsehbaren Plangebiets. Hierbei ist die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Im Plangebiet sind in Anlehnung an den benachbarten Bauvorschriftenplan „Haldenacker“ Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° für die Hauptgebäude festgesetzt. Gleichzeitig werden auch Zeltdächer mit Dachneigungen von 15° bis maximal 25° zugelassen, um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Gerade Zeltdächer sind Dachformen, die derzeit stark nachgefragt werden und sich ebenfalls im Ortsbild Biederbachs wiederfinden. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Gebäude im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gut in die Ortsstruktur von Biederbach ein. Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports können die Dächer als Flachdach oder bis zu einer maximalen Neigung von 45° ausgestaltet werden.

Für Doppelhäuser wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Dächer mit einheitlicher Dachneigung und Dachform errichtet werden müssen. Wenn beide Bauherren sich nicht einigen können, gilt eine Dachneigung von 40° und als Dachform das Satteldach. Die Festsetzung dient dazu, eine harmonische Dachlandschaft sicherzustellen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die z.B. auf Garagen, Carports und Nebenanlagen realisiert werden können. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht ver-

wendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

#### **4.2 Sichtbare Wandhöhe**

Um talseitig eine dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung zu gewährleisten sowie bergseitig übermäßige Abgrabungen zu vermeiden, werden maximal zulässige sichtbare Wandhöhen festgesetzt. Die maximale sichtbare bergseitige Wandhöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird auf 6,0 m begrenzt. Die maximale sichtbare Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebieten WA2 wird talseitig auf 9,0 m begrenzt. Sie bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Hierdurch wird eine dem Ortsbild angepasste Bauweise sichergestellt, indem talseitig maximal drei Vollgeschosse in Erscheinung treten können. Durch die Begrenzung der Wandhöhe bergseitig sollen übermäßige Abgrabung, die zu Konflikten (bspw. Entwässerung, Verschattung,...) zwischen den Grundstücken führen können, verringert bzw. minimiert werden.

Damit die Errichtung von Zugängen und Zufahrten im bewegten Gelände nicht zu übermäßigen Beschränkungen der Gebäudehöhe führt, kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten, die der Erschließung der Gebäude dienen, wie bspw. Garagenzufahrten, die maximale Wandhöhe ausnahmsweise überschritten werden.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

Des Weiteren sind Mülltonnenplätze und sonstige Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und einzugrünen. Auch dadurch soll ein ansprechendes Ortsbild erzielt werden.

#### **4.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Hecken- und Heckenhinterpflanzung von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet und der sensiblen Ortsbildlage werden Regelungen zu Stützmauern aufgenommen. Mit der Begrenzung auf eine maximale Höhe von 1,5 m bei Einzelmauern, sowie auf eine maximale Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,0 m zueinander bei Terrassierungen soll sichergestellt werden, dass Stützmauern nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

#### **4.5 Außenantennen / Freileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig und sind somit unterirdisch zu verlegen.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet, nur über einen suboptimalen ÖPNV-Anschluss verfügt und sich an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in dem Plangebiet mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 1,5 nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Topografie sowie des Bodenaufbaus im Plangebiet ist eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Um das Entstehen eines starken oberflächigen Wasserabflusses zu verhindern wird deshalb die Rückhaltung des Regenwassers in Form von Retentionszisternen im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei hängt die Dimensionierung der Zisternen von der versiegelten Grundstücksfläche ab: je angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Die Einleitung von überschüssigem Regenwasser in die Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen, um eine Überlastung der Infrastruktur auszuschließen.

### **5 UMWELTBELANGE**

#### **5.1 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im vorliegenden Fall im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zur Offenlage ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Der Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski aus Tenningen erstellt.

## **5.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten durch das Büro für Landschaftsplanung – Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch erarbeitet (Stand: 21.11.2018).

Im Gutachten wurden insbesondere die Artengruppen der Vögel, der Reptilien und der Tagfalter / Heuschrecken näher betrachtet.

Im Ergebnis konnte Folgendes festgestellt werden:

- Vögel: insgesamt konnten 23 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden, wovon sieben Arten potentiell planungsrelevant sind. Die Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass keine der nachgewiesenen Vogelarten das Plangebiet als Bruthabitat nutzt, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten ausgeschlossen werden kann. Durch die Rodung von Bäumen im Plangebiet kann es dennoch zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ubiquitären Gehölzbrütern kommen, weshalb als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Aufhängung von Nistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Plangebiets vorgesehen wird.
- Reptilien: im Plangebiet konnten keine Reptilien bestätigt werden, weshalb von einer vertiefenden Untersuchung abgesehen wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tiergruppe von der Planung nicht betroffen sein wird.
- Tagfalter und Heuschrecken: es konnten 11 verschiedene Arten aus der Gruppe der Tagfalter und acht Heuschreckenarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Aufgrund des Verlustes der Habitatstrukturen durch die geplante Bebauung werden außerhalb des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen, die für die Arten gute Voraussetzungen bieten.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans umgesetzt, weshalb eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist. Diese Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Für weitere Informationen wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird.

## **5.3 Belange der Landwirtschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen der Landwirtschaft Flächen verloren. Durch diesen Verlust ist ein ortsansässiger Milchviehbetrieb betroffen, der die Böden (ca. 1,1 ha) bisher für die Futterproduktion nutzt. Die Flächen stellen dabei einen Anteil von ca. 5 % der Anbauflächen des Betriebs dar. Die Gemeinde stellt dem Landwirt eine entsprechende Ausgleichsfläche zur Verfügung. Von einer Existenzgefährdung ist aufgrund des geringen Anteils der Flächen sowie der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche nicht auszugehen.

Die Landwirtschaft am Standort wird bereits durch bestehende Wohnlagen eingeschränkt (z.B. Wohngebiet Haldenacker4). Durch die Weiterentwicklung der Bebauung wird deshalb keine weitere Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen erwartet. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Geruch, Geräusche) als ortsüblich hinzunehmen sind. Es ist aufgrund der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich mit keinen erheblichen, negativen Auswirkungen zu rechnen.

Auf planungsrechtlicher Ebene kann der Verlust durch die Flächenkompensation im Rahmen der parallel hierzu aufgestellten 12. Änderung des Flächennutzungsplans nahezu vollständig ausgeglichen werden, indem bisher geplante Wohnbauflächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist auch nach Umsetzung der Planung sichergestellt.

#### **5.4 Boden / Baugrund**

Durch das Büro Klipfel und Lenhardt Consult GmbH aus Endingen wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Zentrale Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Für weitere Details wird auf das beigefügte Gutachten (Stand: 03.08.2018) verwiesen.

Insgesamt wurden drei Baggerschürfen (Tiefe bis max. 4,4 m unter Geländeoberkante GOK) im Plangebiet durchgeführt, um wesentliche Aussagen über den Aufbau und die Beschaffenheit des Baugrunds zu erlangen. Es konnte festgestellt werden, dass der Oberboden eine Mächtigkeit von durchschnittlich 0,2 m aufweist. Der Unterboden besteht teilweise aus Verwitterungslehm mit bindigem Charakter und teilweise aus Verwitterungssanden. Die Untersuchung der chemischen Zusammensetzung hat ergeben, dass das Material der Qualitätsstufe Z 1.1 zugeordnet werden kann, da Arsen nachgewiesen werden konnte. Ein Wiedereinbau ist eingeschränkt möglich.

Schichtwasser wurde in keiner der Schürfe angetroffen. Die wasserführende Schicht wird erst deutlich tiefer vermutet. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich bzw. wird durch den Gutachter als sehr kritisch eingestuft. Insbesondere aufgrund der Hanglage kann es durch wassergesättigte Bodenschichten zu Hangrutschen kommen. Da die oberen Bodenschichten nur gering wasserdurchlässig sind, ist deshalb bei Niederschlägen auch mit der Entstehung von Stauwasser bis zur GOK zu rechnen. Dies muss bei der Gründung der Bauwerke entsprechend berücksichtigt werden.

### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **6.1 Versorgung des Plangebiets**

Die Versorgung des Plangebiets soll über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen erfolgen.

#### **6.2 Schmutzwasser**

In der Straße Am Haldenacker und Kapellenweg verlaufen Entwässerungsleitungen. Die Ableitung von Schmutzwasser ist durch Anschluss an die bestehende Kanalisation vorgesehen.

#### **6.3 Niederschlagswasser**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist für das Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherezisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Größe der Speicherezisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z.B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

### **7 KOSTEN**

Die Herstellungskosten inklusive aller Planungskosten und Kosten der Bodenordnung belaufen sich auf ca. 1.420,0 T€. Diese Kosten sind im Haushalt der Gemeinde Biederbach eingeplant.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.693,0 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	3.030,5 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	259,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.876,5 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	3.653,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>16.512,0 m<sup>2</sup></b>

Biederbach, den 20.09.2019

  
Rafael Mathis  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung** *Burg*

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

Planverfasser

**ANLAGE A – SYSTEMSCHNITTE**