1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Freiamt liegt eine weiter anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, besonders in Form des Einfamilienhauses, vor. Die letzten Bauflächen in Freiamt, z.B. in den Ortsteilen Ottoschwanden und Hard, sind Großteils verkauft und nahezu aufgesiedelt, sodass die Gemeinde nun die Ausweisung eines neuen kleinen Wohngebietes im Ortsteil Hard anstrebt, welches sich entlang des Lärchenwegs an die bereits bestehende Bebauung am Ortsrand angliedert. Dieses Wohngebiet am reizvoll gelegenen Südwesthang soll mit neun Einzelhausgrundstücken die zeitnahe Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung (Eigenentwicklung) von Freiamt-Hard gewährleisten.

2 PLANUNGSZIELE

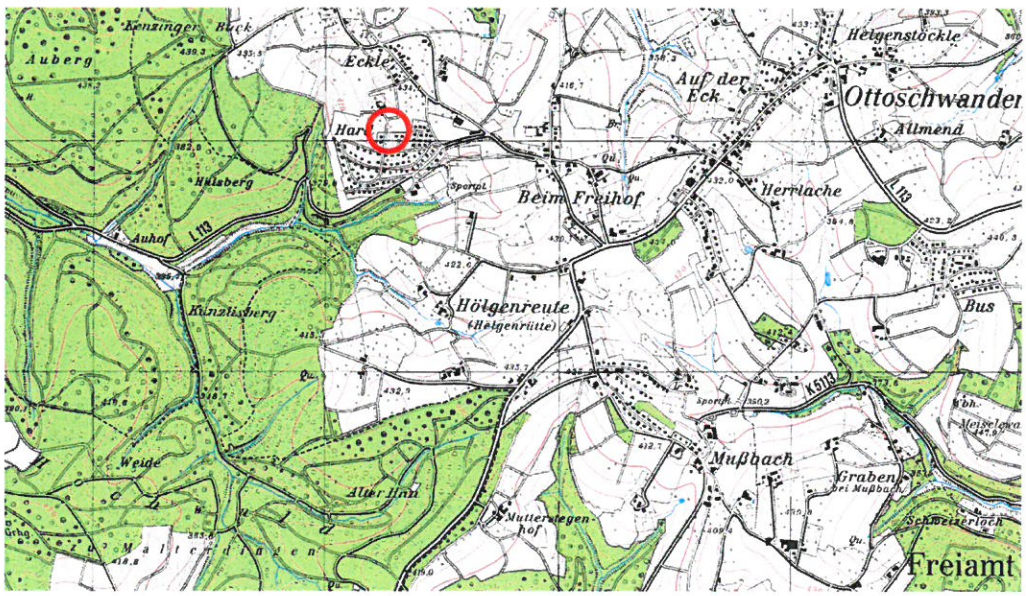
Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen

3 LAGE DES PLANGEBIETS

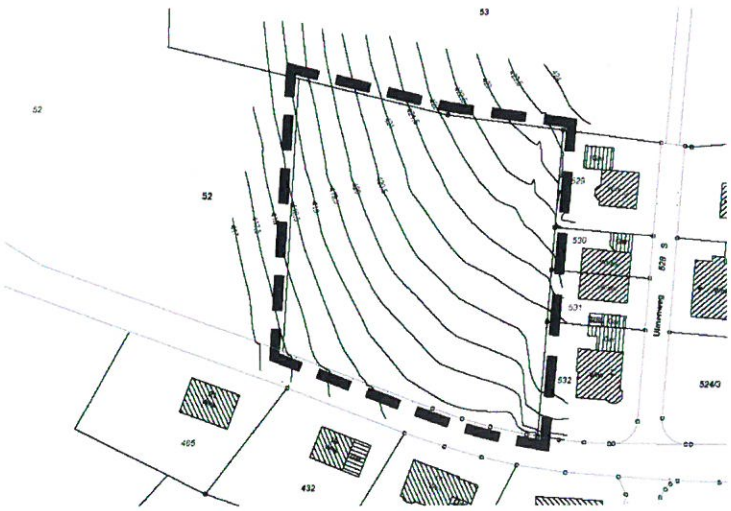
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Freiamt im Ortsteil Hard an der Straße „Lärchenweg“. Diese Straße hat über die Straße „Am Sportplatz“ eine Anbindung an die L 113, die eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, die Autobahn A5 und die umliegenden Ortschaften ermöglicht.



Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an bereits bestehenden Bebauungen an. Im Norden und Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von 4690 m².

Das vorliegende Luftbild bildet nicht den aktuellen Aufsiedlungsgrad im Ortsteil Hard wieder. Das Gebiet östlich des vorliegenden Plangebiets ist inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Stichstraße von Süden nach Norden. Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des Grundstückes Flst. Nr. 52 und fällt von Nordost nach Südwest deutlich ab.

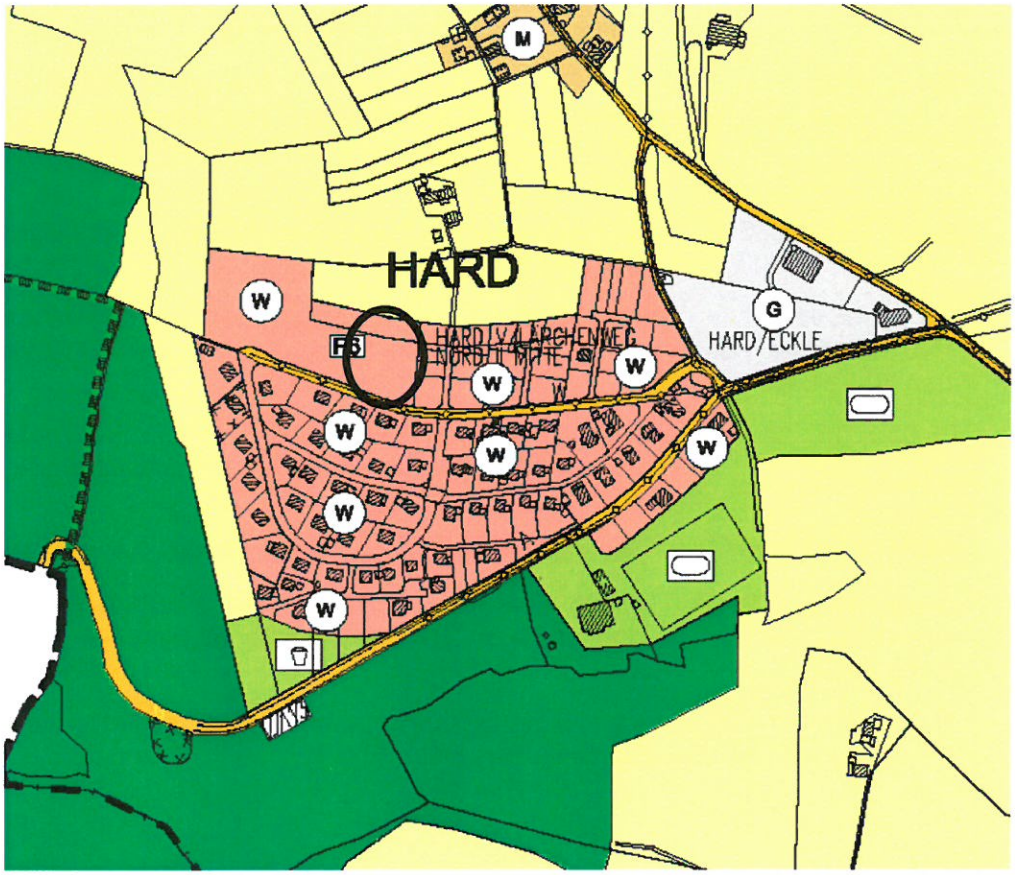


4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen mit Feststellungsbeschluss vom 17.05.2006, ist die Fläche F6 Hard VI / Lärchenweg als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans, nutzt jedoch nur einen Teil der Fläche F6. Der Bebauungsplan ist damit vollumfänglich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan erachtet die Ausweisung des Plangebietes als sinnvoll, da bereits im Osten und Süden Wohnbebauung vorhanden ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung durchgeführt, dementsprechend fand eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Nach Einarbeitung der Anregungen findet die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

29.07.2014	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet „Hard VI / Lärchenweg“
09.12.2014	Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
05.02. – 04.03.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslegung
Schreiben vom 15.01.2015 mit Frist bis zum 20.02.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (inkl. Scoping)
05.05.2015	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
29.05. – 29.06.2015	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger
Schreiben vom 13.05. mit Frist bis zum 17.06.2015	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange
28.07.2015	Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

6 KLIMASCHUTZ

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäisch Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase um bis zu 20% des Niveaus von 1990 bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO2), soll die Erderwärmung verringert und die Folgen der Klimaveränderung (z.B. Hitzeperioden, Trockenheit Starkregenereignisse,) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschieden ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Seit Frühjahr/Sommer 2011 ist daher gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO2-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den beginnenden Klimawandel dienen.

In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen, auch bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung, daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bebauung im Bereich des nördlichen Lärchenwegs wurde von Ost nach West entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hard VI / Lärchenweg“ soll nun der weitere westliche Teil des Lärchenwegs aufgesiedelt werden.

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden durch eine Stichstraße erschlossen. Diese endet in einem L-förmigen Wendehammer. Nördlich des Wendehammers wurden die Grundstücke zum Straßenraum hin ausreichend groß parzelliert und angeordnet, um mögliche Probleme bei der Zufahrt auf das Grundstück zu verhindern.

Da die im Norden und Westen angrenzenden Flächen durch Landwirtschaft genutzt werden, sieht der Bebauungsplan hier eine freizuhaltende, zu bepflanzende Fläche von mindestens 3 m vor. Dadurch soll der notwendige Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen, besonders unter dem Gesichtspunkt auftretender Immissionen, gewährleistet werden. Diese Ortsrandeingrünung ist in den östlich liegenden Gebieten ebenfalls vorgesehen und trägt daher zu einem abgeschlossenen Übergang zwischen Landschaft und Bebauung bei.

Durch die vorgeschlagene Einzelhausbebauung können neun Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zugelassen; deren Parzellierung kann von den für Einzelhäuser vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen abweichen.

Für die neue Bebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen; diese können 1-geschossig mit ausgebauten Dach oder mit zwei Geschossen und teilweiser Nutzung im Dachraum entstehen. Außerdem sollen die Dächer in Anlehnung an die Umgebungsbebauung als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-40° ausgestaltet werden. Somit soll gewährleistet werden, dass sich das neue Baugebiet harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

Die Gebäude können nach Süden oder Westen orientiert werden. Hierdurch ergibt sich neben der optimalen Ausrichtung der Freiflächen auch die Möglichkeit, Solarenergie zu nutzen. Um möglichst große zusammenhängende, optimal ausgerichtete Gartenflächen zu erzielen, wird empfohlen, die Garagen und Stellplätze im Norden bzw. Osten der Gebäude unterzubringen.

Ein Spielplatz muss im Plangebiet nicht mehr angelegt werden, da in unmittelbarer Nähe (Buchenweg) ein Spielplatz besteht, der das Gebiet ausreichend versorgt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da die üblicherweise mit dieser Nutzung verbunden Immissionen (An- und Abfahrt, Türen schlagen, laute Unterhaltungen) zu Konflikten führen können. Sofern eine Pension oder ein Hotel-Garni als Beherbergungsbetrieb lediglich den eigenen Gästen Frühstück oder kleinere Speisen serviert, fällt dies nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Schank- und Speisewirtschaft und ist somit im WA zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da die Gemeinde solchen Nutzung nicht prinzipiell ablehnt, aber solche Nutzungen im Einzelfall betrachtet werden sollen. Zudem soll das Gebiet überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein, um den nachgefragten Bedarf decken zu können.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr. Somit soll die Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung gestärkt werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen dagegen allgemein zulässig sein, da solche Nutzungen aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage durchaus gewollt sind und der Fremdenverkehrssektor eine wichtige Rolle in der Gemeinde Freiamt spielt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Um eine aufgelockerte, aber für den Ortsteil Hard dennoch angemessene Wohnbebauung am Ortsrand zu erhalten, werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,7 festgesetzt. Beide Werte entsprechen auch den Festsetzungen im benachbarten Baugebiet „Hard V“

Abgeleitet von der bestehenden Bebauung in der Umgebung sowie zwecks angemessener Ausnutzung der Grundstücke, werden im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die zulässige Traufhöhe ist aufgrund der Topographie je Baufenster ermittelt und in der Planzeichnung eingetragen. Sie bezieht sich auf das vorhandene Gelände und lässt im Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters eine Traufhöhe von ca. 5 m zu; der Dachaufbau bis zum First darf ab der realisierten Traufhöhe maximal 5 m betragen. Durch diese Höhenfestsetzung soll eine dem topographischen Geländeverlauf entsprechende und der Ortsrandsituation gerecht werdende Höhenstaffelung der Gebäude erreicht werden.

Dachaufbauten und Wiederkehren dürfen, da sie je nach Gestaltung eine zweite Traufe ausbilden können, die tatsächliche Traufhöhe um maximal 3,0 m überschreiten.

7.4 Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits umgebende Bebauung soll in diesem Wohngebiet Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden.

Um eine im Verhältnis zur Gebietsgröße angemessene Bewohnerdichte zu erreichen und gleichzeitig den Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu berücksichtigen, sind im Plangebiet maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.

7.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um zu gewährleisten, dass die Garagen, Carports und Stellplätze möglichst nahe an der zukünftigen Straße stehen und somit nicht über das erforderliche Maß hinaus in den Hang eingegriffen werden muss, sowie zur Erhaltung zusammenhängender Gartenbe-

reiche, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht errichtet werden dürfen.

Ferner wurde festgelegt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass wartende Fahrzeuge, z.B. während der Öffnung des Garagentors, nicht den weiteren Verkehrsfluss behindern.

7.6 Nebenanlagen

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und seine Qualität nicht durch hochbauliche Anlagen zu beeinträchtigen, wurde festgesetzt, dass im Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht keine Nebengebäude zulässig sind. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt. Ebenerdige Nebenanlagen (z.B. Schwimmbäder, Terrassen etc.) sind auch in diesem Bereich zulässig.

Um zusammenhängende private Grünbereiche zu schützen, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab einem Volumen von 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dadurch ist sichergestellt, dass kleinere Nebenanlagen wie z.B. Gartenschuppen in den Gartenbereich zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen oder Anlagen für erneuerbare Energien einschließen, sind im gesamten Gebiet zulässig, da so eine optimale Platzierung der jeweiligen Anlage, auch noch zu einem späteren Zeitpunkt, erfolgen kann.

7.7 Baugrenzen

Für jedes Gebäude wurde ein einzelnes Baufenster mit den Maßen 9,5 m/11 m x 13 m (in einem Fall auch 9,0 m x 14,5 m) festgesetzt. Somit kann gewährleistetet werden, dass über die Grundstücksgrenzen hinweg keine zusammenhängenden Gebäudekörper entstehen, die Frischluftzirkulation am Hang beeinträchtigen. Zudem wird durch die Ausrichtung der Baufenster von Ost nach West die Gebäudeausrichtung dahingehend gelenkt, dass südausgerichtete Dachflächen zur optimalen solaren Energienutzung entstehen können.

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,0 m zulässig sind. Diese dürfen jedoch in ihrer Gesamtsumme auf einer Gebäudeseite nicht mehr als 5,0 m lang sein.

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

7.9 Abgrabungen

Um den Höhenverlauf des natürlichen Geländes bestmöglich zu erhalten und eine dem Gelände angemessene Höhenstaffelung zu erreichen, dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die talseitige Gebäudefassade nicht mehr als 6,0 m in Erscheinung tritt. Aus den zuvor genannten Gründen wurde zudem festgesetzt, dass Abgrabungen zwischen Gebäude und Straßenbegrenzung nur maximal 1,0 m unter dem Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße liegen dürfen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Allgemeines

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierbei in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Ein nach den rechtlichen Vorgaben zu erstellender Umweltbericht sowie ein integrierter grünordnerischer Beitrag mit einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird für den Bebauungsplanbereich vom Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Freiburg erarbeitet. Der Umweltbericht stellt Teil II dieser Bebauungsplanbegründung dar.

Aufgabe des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan ist es auch Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zur Übernahme in den Bebauungsplan zu erarbeiten. Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

8.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur

dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten im privaten und öffentlichen Bereich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Des Weiteren sind Carports mit kletternden und schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen, um eine Optimierung des Kleinklimas zur fördern und der Natur neuen Raum zu bieten.

8.3 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Um einen Ortsrandeingrünung auszubilden, die einerseits das Plangebiet in die Landschaft einbindet und andererseits eine Abgrenzung zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bildet wird ein 3 m breites flächenhaftes Pflanzgebot im Norden und Westen des Plangebiets festgesetzt. Je 10 m² Flächenanteil an der Fläche PFG 1 sind mindestens 3 Gehölze zu pflanzen. Es wird empfohlen, dieses Pflanzgebot PFG 1 mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, um eine ortstypische Eingrünung zu gewährleisten.

Die Wuchshöhe der Ortsrandeingrünung wurde auf 4,0 m begrenzt, damit hinsichtlich der Besonnungssituation die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass alle Anpflanzungen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen müssen; die Gemeinde kann die Eigentümer per Bescheid zu den fristgerechten Pflanzungen verpflichten.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, werden externe Maßnahmen notwendig; vorgesehen sind Maßnahmen zur Aufwertung eines Waldbereiches nordwestlich des Plangebiets. Die konkrete Kompensationsmaßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

9 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im Süden von der L113 über den Lärchenweg. Vom Lärchenweg aus wird das Plangebiet über eine Stichstraße von Süden nach Norden erschlossen. Die Straße endet im Plangebiet und wird als Sackgasse mit Wendeanlage ausgestaltet.

10 VER- UND ENTSORUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet werden.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser geht in den vorhandenen Sammelkanal, der im Lärchenweg verläuft. Das Niederschlagswasser ist gemäß der festgesetzten Retentionsmaßnahmen zunächst auf dem privaten Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter, in diesem Fall in den Aubach, abgeleitet.

Müllfahrzeuge können vorwärts in den Stich einfahren, im oberen Straßenbereich wenden und dann vorwärts wieder in Richtung des Lärchenwegs ausfahren.

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteloder Walmdach zur Anwendung kommen und sich das neue Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. Gleichzeitig soll noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet werden. Außerdem dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

11.1 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die im Süden und Osten umgebende Bebauung und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets zu erreichen, andererseits auch dem Wunsch der Bevölkerung nach niedrigeren Dachneigungen entgegen zu kommen, wurde eine Dachneigung von 20° bis 40° festgesetzt. Als ortstypisches Element wurde festgesetzt, dass die Dächer der Hauptbaukörper mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden sind. Eine Firstrichtung ist nicht zwingend vorgegeben.

Um sich in die umgebende Bebauung einzufügen, werden Dacheindeckungen aus roten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Ziegeln aus Ton oder Beton zugelassen.

11.2 Wandhöhe

Damit talseitig die sichtbare Wandflächen nicht zu massiv in Erscheinung treten, wurde ihre Höhe auf maximal 6,0 m begrenzt. Auch die Festsetzung von zulässigen Abgrabungen unterstützt diese Maßnahme.

11.3 Gestaltung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen und Carports gelten bzgl. Sattel- und Walmdächern die gleichen Regelungen wie für die Hauptgebäude.

Bei Flachdächern von 0° bis 5° sind Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen mit einer minimalen Substrathöhe von 8 cm extensiv zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung unterstützt als Klimaanpassungsmaßnahme die Niederschlagswasserbehandlung: Zum einen können die Niederschläge über die Dachfläche verdunsten, zum anderen wird Restwasser zeitverzögert in die Kanalisation abgegeben.

11.4 Dachaufbauten

Um die Proportion zwischen Dachfläche und Gebäude nicht zu stören, dürfen Dachaufbauten nur zwei Drittel so lang sein wie die jeweilige Länge der entsprechenden Dachfläche (mit Dachüberstand). Dachgauben und Dacheinschnitte müssen den festgesetzten Abstand von 0,80 m zur Traufe und 1,00 m zum First einhalten. Alternativ sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge Widerkehren zulässig.

Anlagen für die solare Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind jedoch direkt auf der Dachfläche aufzubringen bzw. in die Dachfläche zu integrieren und nicht aufgeständert anzubringen.

11.5 Antennen

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

11.6 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Somit fügen sie sich gut in die aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Gartenbereichen ein.

11.7 Müllbehälterstandorte

Um vor eventueller Geruchsbelästigung zu schützen, sind freistehende Müllbehälter dauerhaft gegenüber dem Straßenraum oder anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Darüber hinaus soll die Wärmeentwicklung, die vorrangig zu Geruchsbelästigung durch Müllbehälter sorgt, durch den Schutz selbiger Behälter vor direkter Sonneneinstrahlung unterbunden werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind aus gestalterischen und Naturschutz-technischen Gründen mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt.

11.8 Einfriedigungen

In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten, damit ein Sicherheitsstreifen gewährleistet bleibt. Zur Wahrung der Qualität des öffentlichen Straßenraumes wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße, aufgenommen.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Sockel und Mauern eine Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten; sie dürfen jedoch bis zu einer Höhe von 0,8 m bepflanzt oder durch einen Zaun eingefriedet werden.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Wenn Geländevorsprünge, die mehr als 1,0 m betragen, abgestützt werden müssen, sind die Stützmauern mit einem Abstand zueinander ins Grundstücksinnere versetzt anzulegen.

Des Weiteren sind Einfriedungen nur als Natursteinmauern, lebende Hecken zugelassen. Holz- oder Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Um sich optimal in das Landschaftsbild einzufügen, sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.

11.9 Niederspannungsfreileitung

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Gemeinde Freiamt als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr.5 LBO aufgenommen, das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen.

11.10 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Landesbauordnung erlässt den notwendigen Stellplatz auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Freiamt Gebrauch.

Auf Grund der ländlichen Struktur der Gemeinde Freiamt mit zahlreichen verstreuten Ortsteilen in zum Teil verhältnismäßig abseitiger Lage, dem hohen Auspendleranteil und wegen des nur wenig ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Gemeinde Freiamt zwei Pkws für eine höhere Flexibilität der Mobilität vorhanden sind. Daher wird im Bereich des Planungsgebiets eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Um eine gewisse Differenzierung zu erreichen, wurden kleine Wohnungen bis 40 m² Größe von der Stellplatzerhöhung ausgenommen.

Es zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn allgemein im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge der Energie- und Mobilitätsfrage in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV in Freiamt nicht in der Lage, das eigene Auto zu ersetzen.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Im Erschließungsstich des Plangebiets selbst sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen, entlang des Lärchenwegs kann jedoch geparkt werden.

11.11 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser wurde eine verbindliche Regelung zur Herstellung von Zisternen aufgenommen (siehe auch Ziffer 2.8 Bebauungsvorschriften).

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich:	**ca. 4.690 m²**
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4.243 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 447 m²

13 BODENORDNUNG

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein grundbuchmäßiges Grundstück, das sich im Besitz der Gemeinde befindet. Eine gesetzliche Umlegung ist daher nicht erforderlich.

Freiamt, den 28. Juli 2015

H. Reinbold-Mench
Bürgermeisterin

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

Der Planverfasser