Gemeinde 79348 Freiamt, Sägplatz 1
Landkreis Emmendingen

SATZUNG

der Gemeinde Freiamt über den Bebauungsplan „Hard V/ Lärchenweg Nord, mittlerer Teil“ vom 03.04.2001

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der §§ 74, 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt am 03.04.2001 den Bebauungsplan für das Gebiet "Hard V/ Lärchenweg Nord, mittlerer Teil" als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 03.04.2001

§ 2
Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

(1)	Zeichnerischer Teil, M 1:500	vom 03.04.2001
(2)	textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	vom 03.04.2001
(3)	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	vom 03.04.2001

Beigefügt ist

(1) die Begründung vom 03.04.2001

(2) der Grünordnungsplan vom 14.11.2000

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Freiamt, den 03. April 2001

H. Reinbold-Bruch

Der Bürgermeister

Bürgermeister-Stellvertreterin

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 **Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen** (§ 1 (5) BauNVO)

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 **Ausschluß bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen** (§ 1 (6) Nrn. 1 und 2 BauNVO)

1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht sind Nebenanlagen nicht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen, (§§ 18, 20 BauNVO)

1.4.1 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

1.4.2 Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme in der Mitte des Gebäudes (Schnittpunkt der Diagonalen der Gebäudegrundfläche) beträgt 5,00 m. (Auf die Vorschrift zur Zulässigkeit von Abgrabungen Ziffer 1.8.1 wird verwiesen.)

1.4.3 Die Traufhöhe darf talseitig gemessen zwischen Oberkante Gelände zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut maximal 6,00 m betragen, d.h. die Gebäude dürfen talseitig maximal mit einer Wandhöhe von 6,00 m in Erscheinung treten. (Auf die Vorschrift zur Zulässigkeit von Abgrabungen Ziffer 1.8.1 wird verwiesen.)

1.4.4 Die Firsthöhe darf gemessen ab der Traufhöhe des Gebäudes maximal 5,0 m betragen.

1.5 Festsetzungen zu Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6-8 BauGB,

1.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet WA für *Einzelhäuser* auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.

1.5.2 Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet WA für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Die Gemeinde verpflichtet sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag die Flächen A.1.1 und A 1.2 gemäß dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.2 Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) auszuführen.

1.6.3 Carports sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

1.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25)

1.7.1 Der im Plan mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichnete Kirschbaum ist zum Erhalt festgesetzt. Der Wurzelraum vom mindestens 5,0 x 5,0 m darf weder abgegraben, aufgefüllt, befestigt, noch von Leitungsgräben durchzogen werden.

1.7.2 Auf dem mit F1 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind zur Ortsrandeingrünung Kleinbäume und Sträucher zu pflanzen. Pro 10 qm Flächenanteil an der Fläche F1 sind mindestens 3 Gehölze zu pflanzen. Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist die Wuchshöhe auf 4,0 m zu begrenzen.

Artempfehlung: Hainbuche, Feldahorn, Felsenbirne, Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Weinrose, Heckenkirsche, Kirschpflaumen.

1.7.3 Auf dem mit F2 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgeboten sind zur Gliederung des Baugebietes pro 10 qm Flächenanteil an der Fläche F2 mindestens 3 Gehölze zu pflanzen.

Artempfehlung: wie Ziffer 1.7.2
zusätzlich : Kugelpurpurweide, Niedrige Rosmarinweide.

1.7.4 Pflanzgebot entlang des Lärchenwegs lt. Planeintrag für straßenbegleitende mittelkronige Laubbäume:

Spitzahorn, Mehlbeere, Gefülltblühende Vogelkirsche als Hochstamm mit Mindeststammumfang 16 - 18 cm. Abstand von der straßenparallelen Grundstücksgrenze: 1,50 m

1.7.5 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen. Dabei werden die Baumpflanzgebote nach Ziffer 1.7.4 und das Baumerhaltungsgebot nach Ziffer 1.7.1 angerechnet.

Artempfehlung: Kirsche, Apfel, Birne, Zwetschge, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Mehlbeere, Eberesche

1.8 Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17)

1.8.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, daß die talseitige Gebäudefassade nicht mehr als 6,0 m in Erscheinung tritt. (vgl. Ziffer 1.4.3)

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszubilden.

2.1.1.2 Dächer sind mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden.

2.1.1.3 Die Eindeckung der Dächer ist in dunklem Material auszuführen. Unzulässig sind Stroh-, Schilf- und Reetdächer sowie Wellplatten aus Blech oder Kunststoff.

2.1.1.4 Bei Doppelhäusern sowie Erweiterungen bestehender Gebäude sind Gebäudestellung, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung anzugleichen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten.

2.1.2 **Dachaufbauten und Widerkehren** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.2.1 Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind nur bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen. Alternativ zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sind Widerkehren bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

2.1.2.2 Der Mindestabstand zum Giebel muß bei Dachgauben und Dacheinschnitten 2,00 m, zum First 1,00 m und zur Traufe 0,80 m betragen.

2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.2.1 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.2.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude bzw. Dachfläche aufweisen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, (insbesondere zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen dürfen - bezogen auf die Straßenoberkante - zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.4.2 Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

2.4.3 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken, Holz- oder Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen zugelassen. Dabei sind der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Sträucher zu verwenden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Niederspannungsnetz -Stromversorgung und Telefon- ist als Kabelnetz auszuführen.

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

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.1.1.4 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.

3.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.2 hingewiesen.

3.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.1.2.1 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).

3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.1.2.3 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.

3.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Hinweise der unteren Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde

3.2.1 Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

3.2.2 Im Baugebiet ist das Auftreten von Hangdruck- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen. Dieses darf nicht durch Drainagen abgeleitet werden, sondern die Untergeschosse sind ggf. durch bauliche Maßnahmen (weiße Wanne) zu schützen.

3.2.3 Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Freiamt mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Freiamt-Keppenbach abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

3.2.4 Sämtliche Grundleitungen die zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Die Leitungen sind auf Wasserdichtheit zu prüfen. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Gemeinde vorzulegen und bei dieser aktenmäßig zu verwahren.

3.3 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

3.5 Solaranlagen

Aufgrund der günstigen südexponierten Lage des Baugebiets wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Solaranlagen im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht sind.

3.6 Wertstoffsammlung

Innerhalb des Plangebiets ist kein Standort für einen Wertstoffcontainer geplant. Daher wird auf den nächstgelegenen Depotcontainer außerhalb des Baugebiets auf dem Parkplatz am Sportplatz hingewiesen.

3.7 Landwirtschaft

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Daher sind die durch deren Bewirtschaftung gelegentlich auftretenden Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) zu erwarten und zu tolerieren.

3.8 Allergene Pflanzen

Das Gesundheitsamt regt an bei der Neubepflanzung auf Bäume und Sträucher zu verzichten, von denen allergene Belastungen ausgehen können, wie z.B. Birken, Erlen oder Haselgewächse.

Gemeinde Freiamt, den 03. April 2001

H. Reichold-Heuch

Bürgermeister-Stellvertreterin

Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber Barton Fahle■

Der Planverfasser

1 ANLAß, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Gemeinde Freiamt stehen derzeit nicht genügend baureife Grundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde Freiamt beabsichtigt daher im nordwestlichen Bereich der Gemarkung nördlich des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Freiamt-Hard am Lärchenweg auf den Grundstück Flst.-Nr. 52 und dem südlichen Teil von Flst.-Nr. 53 einen Bebauungsplan aufzustellen, um so der steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen. Für eine Nutzung als Wohnbaufläche spricht die optimale Südhanglage sowie die Nähe zum Ortskern Ottoschwanden und damit die gute Erreichbarkeit von den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Freiamt, ca. 1,5 km von Ottoschwanden entfernt, nördlich anschließend an den Siedlungsbereich Freiamt-Hard. Das Plangebiet wurde ursprünglich gebildet aus dem Flurstück 52 und einem ca. 18m breiten Geländestreifen im südlichen Bereich des Flst.-Nr. 53. Im Süden war das Plangebiet durch den Lärchenweg und im Osten vom Baugebiet Erlenweg begrenzt. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft, die im Westen durch eine relativ stark abfallende Wiesenfläche und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gebildet wird. Im Norden des Plangebietes liegt ein landwirtschaftliches Gehöft.

In der frühzeitigen Beteiligung war noch das gesamte Plangebiet zur Diskussion gestellt worden. Da jedoch der westliche Teil des Plangebietes noch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, kann der Bebauungsplan ausgehend vom Baugebiet Erlenweg westlich nur bis zu einer Baureihe westlich des Ulmenwegs entwickelt werden. D.h. das Baugebiet wird zur Offenlage deutlich reduziert. Der westliche Teil soll in der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt und zu einem späteren Zeitpunkt als Baugebiet entwickelt werden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

3 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 konkreten Planungsziele abzusichern:

- Eine sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen.
- Eine an der baulich - landschaftlichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur.

Das Plangebiet „Lärchenweg Nord, Mittlerer Teil“ soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte als Siedlungsfläche für in etwa 13 Gebäude mit ca. 33 Wohneinheiten einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt werden. Entsprechend der ländlichen Umgebung und in Anpassung an die bereits vorhandenen Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Prinzipiell ist in Abstimmung auf die bauliche Umgebung eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) angemessen.

Sämtliche Gebäude sind nach Süden bzw. Südwesten orientiert, um eine aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

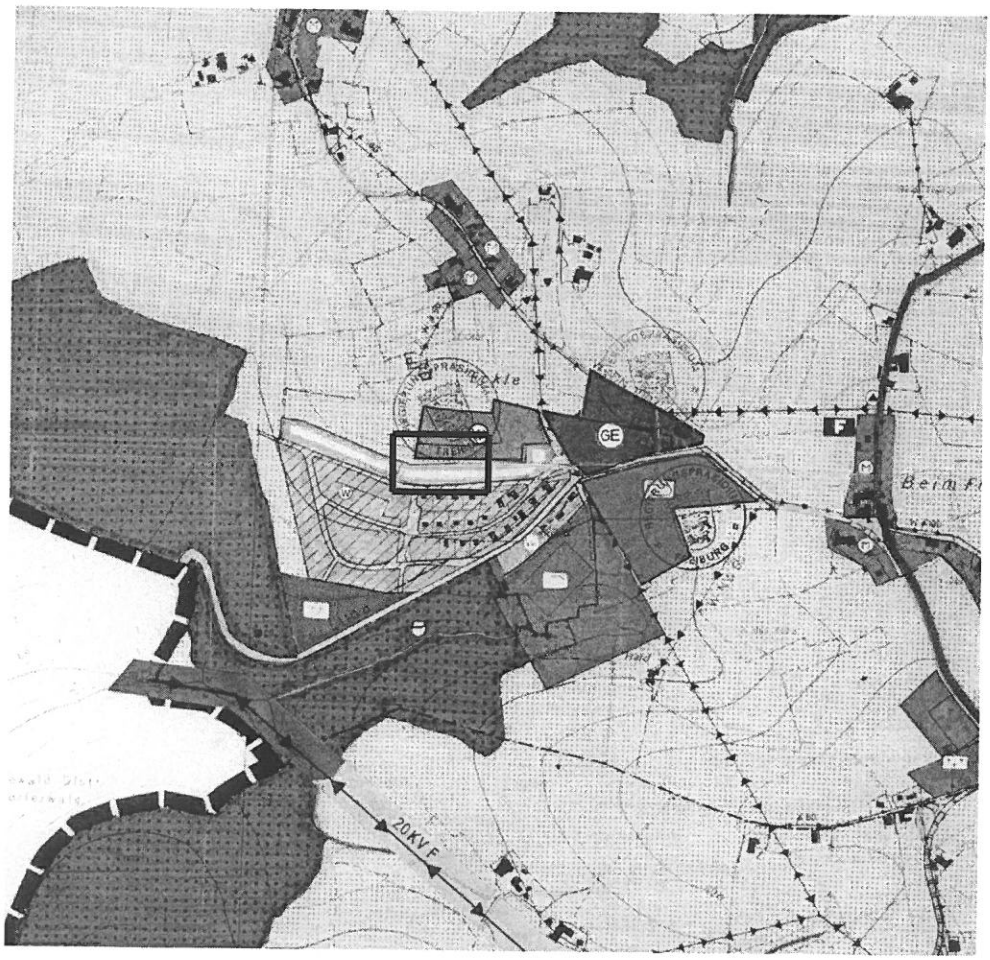
Durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass ortstypische Bauformen und Materialien zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in den Siedlungs- und Landschaftsbestand einfügt.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (STAND 1. ÄNDERUNG VOM 04.10.200)

Der südliche Teil des Bebauungsplanbereichs „Hard V, Lärchenweg Nord, mittlerer Teil“ entlang des Lärchenweges ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen von 1985 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Erweiterung dieser Wohnbaufläche wurde mit der am 04.10.2000 genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Verfahrensabschnitt II beantragt. Da der westliche Teil des Gesamtgebietes in einer als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellten Bereich liegt, wurde der Bebauungsplan in der Offenlage auf den mittleren und aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Teil reduziert.

In die zur Zeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der einer Neuaufstellung gleich kommt, wird die Fläche gesamte Fläche des anfänglich konzipierten Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1985 inklusive der genehmigten 1.Änderung Verfahrensabschnitt II, M 1: 10.000 mit schematischer Darstellung des Baugebiets



5 VERFAHREN

5.1 Verfahrensdaten

01.08.2000	Gemeinderat: Aufstellungsbeschluß
05.09.2000	Gemeinderat: Billigung des Vorentwurfes und Beschluß der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
28.09.2000	Verfahren nach § 3 (1) BauGB: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung.
19.09.2000-23.10.2000	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
14.11.2000	Gemeinderat: Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Billigung des Entwurfes und Beschluß der Offenlage
22.12.2000-23.01.2001	Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB: Durchführung der Offenlage
13.02.2001	Gemeinderat: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Anregungen.
03.04.2001	Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

6 BAULICHE NUTZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Ausweisung im Flächennutzungsplan und in Übereinstimmung mit der Nutzungsart der angrenzenden, bereits bebauten Flächen, soll das gesamte Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind von den Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind die Nrn. 2-5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da der damit verbundene Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Verwaltungen) im Plangebiet kaum zu befriedigen ist und darüber hinaus diese Nutzungen in extremer Ortsrandlage städtebaulich ungünstig plaziert wären. Zudem sind aus Gründen des Emissionsschutzes und aufgrund der verkehrlichen Situation (schmale Erschließung) Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht erwünscht.

Die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sollen dagegen allgemein zulässig sein, da der Fremdenverkehr eine der wesentlichen wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinde darstellt und die Funktion der Gemeinde Freiamt als Fremdenverkehrsgemeinde auch zukünftig gestärkt werden soll. In der Regel ist davon auszugehen, dass Beherbergungsbetriebe auf die benachbarte Umgebung weniger störend wirken als Gaststätten. Da nicht jeder Beherbergungsbetrieb (gedacht ist hier eher an kleinere Pensionen oder sog. “Garni”-Betriebe) gleichzeitig auch unter den planungsrechtlichen Begriff der Schank- und Speisewirtschaften fällt,

wird seitens der Gemeinde hier kein Widerspruch zum Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften gesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftlichen Lage und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld soll im Plangebiet eine für die Gemeinde Freiamt angemessen verdichtete Bebauung realisiert werden. Daher wurde im Einklang mit den in Freiamt hauptsächlich nachgefragten Wohnformen festgesetzt, daß im Verfahrensbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 entsprechen die Werte einer in diesem ländlichen Bereich städtebaulich angemessenen Dichte und fügen sich auch in die umgebende Bebauung im Siedlungsgebiet Hard ein. Ebenfalls um eine zu hohe Bewohnerdichte zu vermeiden und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten wurden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um zu gewährleisten, daß die Garagen und Stellplätze möglichst nahe an der zukünftigen Straße stehen und somit nicht über das erforderliche Maß hinaus in den Hang eingegriffen werden muß, und zur Erhaltung zusammenhängender Gartenbereiche, wurde festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht errichtet werden dürfen. Um die Regelung auch für Eckgrundstücke anwenden zu können wurde bestimmt, dass bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen die Erschließungsstraße maßgebend ist, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Ferner wurde festgelegt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird. Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch Nebenanlagen zu verengen, werden Nebenanlagen zwischen Straße und Gebäude (vorderer Baufensterflucht) nicht zugelassen, wobei auch hier bei Eckgrundstücken die Erschließungsstraße maßgebend ist, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Die topographische Lage des Baugebietes machte differenzierte Traufhöhenfestsetzungen notwendig. Unter Berücksichtigung des hängigen Geländes und der Erfahrungen aus dem benachbarten Baugebiet „Erlenweg“, wurde die Traufhöhe gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme in der Mitte des Gebäudes (Schnittpunkt der diagonalen der Gebäudegrundfläche) auf 5,0 m festgesetzt. Damit wurde trotz unterschiedlicher Hangneigungen im Plangebiet eine quergerechte Festsetzung gefunden. Damit die Gebäude talseitig nicht zu massiv in Erscheinung treten, wurde darüber hinaus festgelegt, daß Gebäude talseitig nur mit einer Wandhöhe von maximal 6,0 m in Erscheinung treten dürfen.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die L 113 (Ottoschwanden-Malterdingen) und den Lärchenweg. Vom Lärchenweg zweigen im jetzigen Geltungsbereich zwei im späteren Bauabschnitt weitere zwei Erschließungsstraßen nach Norden ab. Bis auf den Weg in Verlängerung des Birkenweges, der außer dem Plangebiet auch das bestehende landwirtschaftliche Anwesen im Norden erschließt, sind alle Wege als 5,5 m breite Erschließungsstiche geplant. Nur die im Plan als Ulmenweg bezeichnete Erschließungsstraße soll eine Ausbaubreite von 6,0 m bekommen, zum einen um Begegnungsverkehr zwischen PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen, zum anderen um die Option offenzuhalten, langfristig das Baugebiet nach Norden erweitern zu können.

8 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf einen je Wohnung. ‚Sie gibt 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, verhältnismäßig abseitiger Lage des Ortsteiles Hard, dem hohen Auspendleranteil und wegen des mangelhaft ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, daß je Haushalt in der Gemeinde Freiamt, und insbesondere im Siedlungsbereich Hard, zwei Pkws vorhanden sind.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert insofern weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und die geplante 5,0 m–breiten und ansteigenden Erschließungsstraße nicht durch parkende Fahrzeuge zusätzlich zu belasten. Diese städtebaulichen und verkehrlichen Gründe rechtfertigen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umfaßt, können durch die neue Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwartet werden. Um Maßnahmen festzulegen, die die negativen Folgen des Eingriffs vermeiden, mindern oder ausgleichen, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

9.2 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan für das Plangebiet wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Krupp, Losert & Partner in Denzlingen erarbeitet. Da das gesamte Plangebiet Lärchenweg Nord (mittlerer und westlicher Teil) in Bezug auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eng zusammenhängt wurde die grünordnerische Gesamtkonzeption für beide Abschnitte im Grünordnungsplan dargestellt, konkrete Festsetzungen jedoch nur für das im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans „Hard V/Lärchenweg Nord, Mittlerer Teil“ getroffen. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen und entsprechende Artempfehlungen wurden in die Bebauungs-

vorschriften des Bebauungsplans übernommen.

Da der Grünordnungsplan dem Bebauungsplan zur Offenlage beigefügt und den entsprechenden Fachbehörden zur Verfügung gestellt wird, wird hinsichtlich der Naturräumlichen Ausgangssituation, dem Entwicklungskonzept und der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Im Ausgleichskonzept sind bisher folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) für Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten,
- dauerhafte Begrünung von Carports mit kletternden und schlingenden Pflanzen,
- Erhalt des vorhandenen Kirschbaums,
- Eingrünung des nördlichen und Siedlungsrandes durch Bäume und Sträucher (3 m Pflanzgebot F1),
- Gliederung des bandförmigen Baugebietes durch querende Grünzonen (Pflanzgebote F2),
- Straßenraumgestaltung durch Pflanzgebote für Bäume entlang des Lärchenweges,
- Pflanzgebot für einen Laubbaum pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken.

Da der Ausgleich für den vorliegenden Bauabschnitt nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann, sollen auf einem gemeindeeigenen Grundstück auf dem auch ein Spielplatz liegt (Flst.-Nr. 428/1) in der Nähe des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahme A.1.1 beinhaltet auf einer ca. 2000 qm großen Fläche die Bepflanzung mit 5 Nussbäumen, 250 Stück Feldgehölzen in Gruppen und 1.500 qm Extensivwiese mit zweimaliger Mahd. Die Ausgleichsfläche A.1.2 umfaßt die Bepflanzung der waldnahen Randzone des Spielplatzes mit 3 Nussbäumen und 180 Stück Feldgehölzen in Gruppen. Da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, muß sich die Gemeinde durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag verpflichten, die Flächen A.1.1 und A.1.2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluß an die bestehenden Systeme der Wasserversorgung und der Schmutzwasserkanalisation ist gewährleistet.

1996 wurde im Zusammenhang mit dem benachbarten Baugebiet Erlenweg die Entwässerungssituation im Baugebiet Hard überprüft. Das Gutachten der Vedewa Stuttgart (Kommunale Vereinigung für Wasser-, Abfall- und Energiewirtschaft r.V.) kam zu dem Schluß, daß das Baugebiet Erlenweg zwar noch an die bestehende Regewasserkanalisation angeschlossen werden kann, daß jedoch durch zukünftige Baugebiete Überlastungen der Regenwasserkanalisation im Tannenweg und im Birkenweg auftreten können.

Eine Überprüfung .für das nach der frühzeitigen Beteiligung reduzierte Plangebiet hat ergeben, dass die Ableitung des Regenwassers über die bestehende Kanalisation möglich ist und auch die Schmutzwasserkanalisation und das bestehende Pumpwerk ausreichend dimensioniert sind um das anfallende Schmutzwasser schadlos abzuführen.

Allerdings wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Tellgmann festgestellt, dass heute bei der Berechnung der Kapazität der Regenwasserkanalisation nicht mehr mit der einjährige sondern mit der zweijährige Regen herangezogen werden muss, wodurch sich die zu Grunde gelegte Regenwassermenge um ca. 30% erhöht. Um sich die daraus evtl. ergebenden Kapazitätsprobleme zu vermeiden, will die Gemeinde, die Eigentümerin aller Grundstücke ist in privatrechtlichen Verträgen der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken vorschreiben.

11 KOSTEN (überschlägig ermittelt, Nettopreise)

Straßenbau	ca. 140.000,- DM
Abwasserkanalisation	ca. 120.000,- DM
Wasserversorgung	ca. 60.000,- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 20.000,- DM

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	**ca. 1,02 ha**
Wohnbauflächen (WA)	ca. 0,93 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,09 ha

geschätzte Wohneinheiten:	13 Bauplätze x 2 WE = 26 WE
geschätzte Einwohner:	26 WE x 3 EW* = 78 EW
Bruttodichte:	78 EW/ 1,02 ha = 76,5 EW/ha
Nettodichte:	78 EW/ 0,93 ha = 83,9 EW/ha

* Da in Neubaugebieten erfahrungsgemäß mehr Familien mit Kindern vertreten sind, werden 3 EW je WE angenommen.

Freiamt, den 03. April 2001

Bürgermeister-Stellvertreterin
Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber Barton Fahle

Der Planverfasser